

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“

Verfahren gem. § 12 BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A.	Erneute öffentliche Auslegung	1
I.	Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	1
1.	Gemeinde Hagen a.T.W.	1
2.	Amprion GmbH	1
3.	Gemeinde Ladbergen	1
4.	Stadt Lengerich	1
5.	Handwerkskammer Münster	1
6.	Stadt Ibbenbüren	1
7.	Straßen.NRW	1
8.	Bezirksregierung Münster	1
9.	IHK Nord Westfalen	1
10.	Landesbetrieb Wald und Holz	1
11.	Bezirksregierung Arnsberg	2
12.	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	3
13.	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	4
14.	Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt)	5
15.	LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur Westfalen	9
16.	Stadtwerke Lengerich GmbH	23
17.	PreZero	24
II.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	25
1.	Bürger/in	25
2.	Bürger/in	26
3.	Bürger/in	28
4.	Anlieger/in, vertreten durch Rechtsanwälte Lux – Bückner - Dignas	30
5.	Anlieger/in vertreten durch Rechtsanwälte Lux – Bückner - Dignas	83
6.	Bürger/in	84
7.	Bürger/in	109
8.	Bürger/in	134
9.	Bürger/in	135
10.	Bürger/in	136
11.	Bürger/in	138
12.	Bürger/in	140
13.	Bürger/in	142
14.	Bürger/in	145
15.	Bürger/in	149
16.	Bürger/in	153
17.	Bürger/in	154
18.	Bürger/in	180
19.	Bürger/in	186
20.	Bürger/in	187
21.	Bürger/in	191
22.	Bürger/in	222
23.	Bürger/in	222
24.	Bürger/Bürgerin	225
25.	Bürger/Bürgerin	226
26.	Bürger/Bürgerin	227
27.	Bürger/Bürgerin	228
28.	Bürger/Bürgerin	229
29.	Bürger/Bürgerin	230
30.	Bürger/Bürgerin	231
31.	Bürger/Bürgerin	232
32.	Bürger/Bürgerin	233

33.	Bürger/Bürgerin	234
34.	Bürger/Bürgerin	235
35.	Bürger/Bürgerin	236
36.	Bürger/Bürgerin	237
37.	Bürger/Bürgerin	238
38.	Bürger/Bürgerin	239

	A. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
	I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: 1. Gemeinde Hagen a.T.W. vom 25.05.2021 2. Amprion GmbH vom 11.06.2021 3. Gemeinde Ladbergen vom 15.06.2021 4. Stadt Lengerich vom 01.07.2021 5. Handwerkskammer Münster vom 01.07.2021 6. Stadt Ibbenbüren vom 12.07.2021 7. Straßen.NRW vom 19.07.2021 8. Bezirksregierung Münster vom 22.06.2021 9. IHK Nord Westfalen vom 22.06.2021 10. Landesbetrieb Wald und Holz vom 28.06.2021	

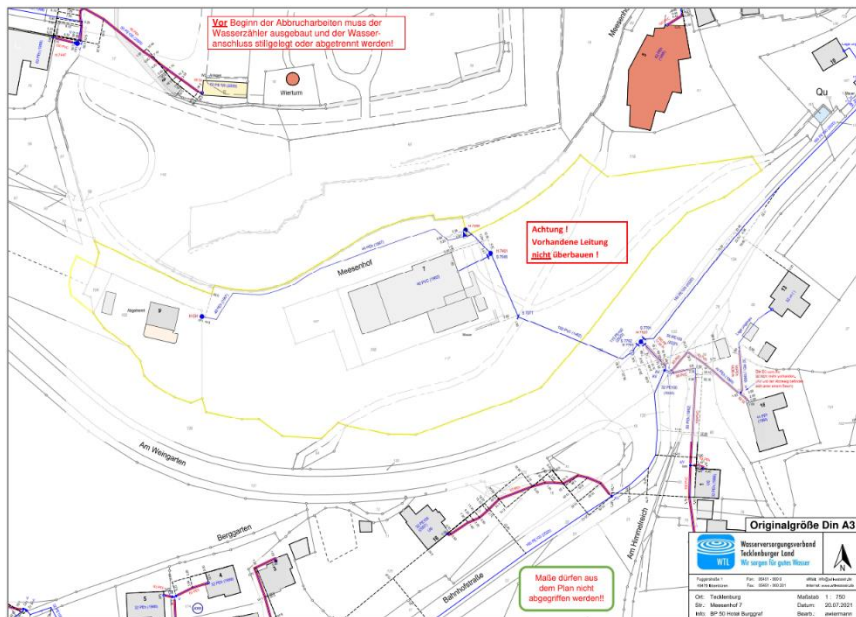
	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	11. Bezirksregierung Arnsberg vom 16.06.2021	
a)	wir danken Ihnen für obiges Schreiben, in dem Sie uns auffordern im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes aus kampfmitteltechnischer Sicht Stellung zu nehmen. Die Kampfmittelbeseitigung ist eine Aufgabe der Gefahrenabwehr und gemäß § 1 Abs. 1 OBG Aufgabe der örtlichen Ordnungsbehörden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung ist insoweit zur Unterstützung der Ordnungsbehörde eingerichtet. Er wird jeweils auf Anforderung der einzelnen Ordnungsbehörde tätig. Die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bauleitplanung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 iVm 4 Abs.2 BauGB erfolgt daher auch über das örtliche Ordnungsamt. Bebauungspläne sollten daher nur über das örtliche Ordnungsamt als die entsprechende Behörde im Sinne der §§ 3 Abs. 2 iVm 4 Abs.2 BauGB an den Kampfmittelbeseitigungsdienst weitergeleitet werden. Ich bitte auch zu bedenken, dass die Informationen aus der Luftbildauswertung nur einen Teil der Erkenntnisse über eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln liefern. Ein nicht zu unterschätzender Anteil an Informationen über mögliche Belastungen, kann ggf. das örtliche Ordnungsamt mit Hilfe Ihrer Archive und Unterlagen beisteuern. Eine verlässliche Beurteilung der möglichen Kampfmittelbelastung ist ohne Beteiligung der örtlichen Ordnungsbehörde nicht gegeben. Sollten Sie sich also bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nur auf die Informationen der Luftbildauswertung stützen, laufen Sie Gefahr, wesentliche Risiken unberücksichtigt zu lassen die dem örtlichen Ordnungsamt hätten bekannt sein können. Daher bitte ich Sie, sich mit Ihrem Anliegen immer an die für Sie zuständige örtliche Ordnungsbehörde zu wenden und uns aus dem Verteiler der Träger öffentlicher Belange zu streichen.	Beschlussvorschlag: Der Vorhabenträger hat eine Luftbildauswertung beim örtlichen Ordnungsamt beantragt. Mit Schreiben vom 12.08.2019 hat die zuständige Behörde der Stadt mitgeteilt, dass in den Luftbildern keine erkennbaren Belastungen vorliegen und Maßnahmen nicht erforderlich sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	12. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 15.07.2021	
	dem o. g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen. Die Hinweise zu der externen Kompensation durch die Aufforstung von 1,4 ha Wald (Ablösung über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt) bleiben bestehen. So ist durch einen entsprechenden Aufbau des Waldrandes zu gewährleisten, dass über diesen direkten Flächenverlust hinaus keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen negativ, z.B. durch Schattenwurf oder überhängende Äste, tangiert werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Für die Anlage und Pflege ist nach Ablösung der Kompensationspflege die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt zuständig. Die Naturschutzstiftung ist ein erfahrener Partner in Sachen Anlage, Management und Pflege von Kompensationsmaßnahmen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass dem nebenstehenden Belang im Rahmen der Unterhaltung/Pflege der Maßnahme Rechnung getragen wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

13. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land vom 21.07.2021

- a) in wasserversorgungstechnischer Hinsicht bestehen gegen die **48. Änderung des Flächennutzungsplanes** und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **Nr. 50 „Hotel Burggraf“** der Stadt Tecklenburg **keine Bedenken.**

Als Anlage erhalten Sie einen Übersichtsplan mit der Lage unserer Versorgungsleitungen.



Beschlussvorschlag:

Die vorhandenen Wasserleitungen dienen der Erschließung der im Plangebiet und im Eigentum des Vorhabenträgers liegenden Flurstücke 103 und 108 der Flur Nr. 8, Gemarkung Tecklenburg. Zudem ließe sich die zwischen den Bestandsbauten liegende „Baulücke“ über diese Leitungen (Flurstücke 107 und 117 in Teilbereichen) hierüber erschließen. Auch diese befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die vorh. Wasserleitungen dienen somit ausschließlich der Versorgung der im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Liegenschaften. Nach Rücksprache mit dem Einwender können die Leitungen entsprechend der Planung angepasst werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	14. Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) vom 22.07.2021	
a)	zu der vorliegenden Fassung der o.g. Planung trage ich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Hinweise und Anregungen vor: Ich weise darauf hin, dass es sich bei der CEF Maßnahme im Kurpark (Teilausschnitt) nicht um eine Kompensationsfläche handelt, sondern um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Ich bitte dies anzupassen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Planzeichnung wird gemäß nebenstehender Stellungnahme angepasst. Die Bezeichnung „Externe Kompensationsfläche“ wird abgeändert in „Externe Maßnahmenfläche (CEF)“. Dem Hinweis wird gefolgt.
b)	Ich weise des Weiteren darauf hin, dass die zugrunde gelegten faunistischen Erfassungen veraltet sind und somit nicht anerkennungsfähig sind. Nach dem Methodenhandbuch NRW und den Handlungsempfehlungen vom Bau- und Umweltministerium dürfen die Daten nicht älter als 7 Jahre sein. Eine Plausibilitätsprüfung der faunistischen Daten wäre zwischen dem Alter von 5 und 7 Jahren zulässig.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse, die anlässlich der Ursprungsplanung zur frühzeitigen Beteiligung durchgeführt wurden. Die Erfassungen umfassten die Zeiträume von Anfang Juni bis Ende September 2014 für die Artengruppe der Fledermäuse und von Ende März bis Mitte Juni 2014 für die Artengruppe der Vögel. Demnach liegt das Alter der Erfassungsdaten bei ca. 7,5 Jahren. Zudem wurden im Rahmen erster Vorbereitungsarbeiten zum Abriss des alten Hotels Burggraf sachbezogene Fledermauserfassungen im September 2019 durchgeführt. Zur erneuten Offenlage -hier betrug das Alter der Daten knapp 7 Jahre- erfolgte eine Plausibilitätskontrolle durch das faunistische Fachbüro. Im Zuge einer Überprüfung der örtlichen Verhältnisse am 14.04.2021 konnte festgestellt werden, dass sich die für Brutvögel relevanten Habitate in vollem Umfang erhalten haben. Die Lebensraumsituation hat sich damit offensichtlich auch für den streng geschützten Waldkauz nicht verändert, der noch 2014 als Brutvogel im Wald östlich des Hotels festgestellt wurde. Am 14.04.2021 wurde der Waldkauz abends um 21:45 Uhr im Bereich der „Hexenküche“ rufend nachgewiesen. Hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse haben sich die Lebensraumverhältnisse dahingehend verändert, dass im Zuge funktionserhaltender Maßnahmen zahlreiche Fledermauskästen im Umfeld der Planung aufgehängt wurden, die das ausreichende Habitatpotential insbesondere für die vom Gebäudeabriss betroffene Zwergfledermaus im Stadtgebiet Tecklenburgs dauerhaft gewährleisten sollen. Bezüglich weiterer Lebensraumstrukturen im Umfeld des Gebäudes haben sich keine erheblichen Veränderungen ergeben, so dass im Zusammenhang mit der Plausibilitätskontrolle davon ausgegangen wurde, dass für die 2008

		und 2014 umfangreich erfassten lokal vorkommenden Fledermausarten (Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großes Mausohr, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus) die Habitatqualität und –quantität gleichgeblieben ist. Eine Ortsbegehung im Zusammenhang mit der Aktualisierung des Umweltberichtes zur 2. erneuten Offenlage hat ergeben, dass sich auch im Januar 2022 keine nennenswerten Änderungen am Zustand der vorhandenen Lebensraumstrukturen ergeben haben und grundsätzlich von keinen deutlichen Änderungen der dortigen Lebensgemeinschaft auszugehen ist. Aufgrund dieser Umstände und angesichts des noch nicht erreichten Alters der Faunadaten von acht Jahren wird eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens auf Basis der vorhandenen ASP von 2019 und der zu Grunde liegenden Daten als plausibel und möglich eingeschätzt. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
c)	Das Plangebiet wurde in Richtung Osten erweitert (Gehölzbestand mit Parkplatz; Flurstück 203) und in Richtung Western verkleinert. Geplant wird eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen, Festsetzung Nr. 2. Ich rege an, dies sowie Festsetzung Nr. 4 in der Überarbeitung der ASP und Eingriffsregelung zu berücksichtigen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die UNB weist auf eine Änderung des Geltungsbereiches gegenüber des Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung hin. Aus der Planung entnommen wurde ein östlicher Teilbereich, der ursprünglich für einen Kulturgang zwischen Hotel und Kulturhaus gedacht war. Hinzu kam eine Parkplatzfläche im Westen (Flurstück 203), angrenzender Gehölzbestand war hier allerdings nicht eingeschlossen. Im Zuge der 2. erneuten Offenlage erfolgt gegenüber der Planung der erneuten Offenlage eine zusätzliche Erweiterung in westliche Richtung, die nunmehr das gesamte Flurstück 203 mit der vorhandenen öffentlichen Parkplatzfläche sowie den südlich angrenzenden, mit Jungwald bestandenen Hang umfasst. Eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen wird in der Fassung des Bebauungsplans zur 2. erneuten Offenlage nicht mehr zugelassen und muss daher keine Berücksichtigung im Zuge der Eingriffsbilanzierung oder etwaiger artenschutzrechtlicher Belange mehr finden. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

d)	Hinsichtlich der erforderliche Überarbeitung der ASP II wird auf folgendes zusätzlich hingewiesen: Die in den Luftbildern dargestellten Baugrenzen sollten überprüft werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die artenschutzrechtliche Prüfung wird den Bebauungsplanunterlagen in der bestehenden Fassung vom März 2019 zuzüglich der Plausibilitätskontrolle von April 2021 als Anlage beigefügt. Die inhaltlichen Änderungen der Planung und die Änderungen der Baugrenzen haben keinen maßgeblichen Einfluss auf die Aussagen zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und deren Vermeidung mittels der beschriebenen und in die Bebauungsplanung übernommenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen. Die Begründung zum Bebauungsplan umfasst in Kapitel 8 (Berücksichtigung der Umweltbelange) einen entsprechenden Hinweis zu diesem Sachverhalt. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
e)	Die Maßnahmen V2,F4 sind mE nicht mehr erforderlich.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Maßnahmen entfallen und sind kein Bestandteil der Bauleitplanung mehr. Ein Hinweis hierauf wird im Kapitel 8 der Begründung (Berücksichtigung der Umweltbelange) formuliert. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
f)	Es liegen keine Informationen über eine erfolgte Sperrung des Weges in der geplanten CEF Maßnahme im Kurpark vor. Diese muss, da sie zu einer vorgezogenen Maßnahme gehört, bereits im Vorfeld erfolgen. Der Wirksamkeitsnachweis ist der uNB vorzulegen (Anlage 7 Methodenhandbuch).	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Maßnahme wird unter Federführung des Vorhabenträgers spätestens zum Maßnahmenbeginn durchgeführt und entsprechende Nachweise an den Landkreis übermittelt. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
g)	Es liegen keine Informationen zu durchgeführten Kontrollen und Reinigungen der Fledermauskästen und Waldkauzkästen vor. Diese Kontrollen sind verbindlich zum Funktionserhalt zu gewährleisten und nachzuweisen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Ein entsprechender Nachweis wird unter Federführung des Vorhabenträgers erbracht und an den Landkreis übermittelt. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
h)	Im Protokollblatt A fehlt bislang die Angabe der Vermeidungsmaßnahme einer Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit, so dass keine europäischen Vogelarten getötet werden können.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Vermeidungsmaßnahme wird im Protokollblatt A nicht explizit benannt, ist aber im Kapitel 4 des Fachgutachtens Bestandteil der Untersuchung der Verbotstatbestände und ferner Bestandteil des Art-für-Art-Protokolls „Waldkauz“. Da der Waldkauz im an das Plangebiet angrenzenden Waldbestand gebrütet hat, greift die Vermeidungsmaßnahme V1 der Bauzeitbeschränkung, so dass

		eine Tötung europäischer Vogelarten auszuschließen ist. Die Maßnahme wird ferner explizit unter den Hinweisen zur Bebauungsplanung benannt und ist damit Bestandteil der Planunterlage. Das Protokollblatt A wird um die Vermeidungsmaßnahme ergänzt. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
i)	Im Protokollblatt B für die einzelnen Fledermausarten sind nur die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen aufzulisten, die die Beeinträchtigungen der jeweiligen Art mindern. Die Herstellung von Überwinterungsquartieren ist z.B. nur für Arten aufzuführen, deren Winterquartier zerstört wird. Zudem sind nur die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (vor Maßnahmenbeginn wirksam) aufzulisten.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die artbezogenen Protokollblätter B werden im Einzelnen geprüft und ggf. angepasst. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
j)	Eine Überprüfung von Störwirkungen für Vögel nach Garniel und Mierwald darf nicht nur die Lärmbelästigung umfassen, sondern muss auch Effektdistanzen berücksichtigen, die in dieser Fachkonvention separat angegeben werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die von Garniel & Mierwald artbezogen definierten Effektdistanzen wurden im Kap. 2.3.1.4 auf den Seiten 16 und 17 geprüft. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
k)	Es gibt Fledermausarten, die generell Licht meiden, unabhängig von der Lichtquelle (S. 26 ASP)	<u>Beschlussvorschlag:</u> Für Fledermäuse, die Licht generell und unabhängig von der Art der Lichtquelle meiden, setzt der Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen der Nr. 9 eine mindernde Vorgabe zur Beleuchtung des Außenbereiches fest: <i>(...) Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Insbesondere ist eine direkte Beleuchtung der umgebenden Wald- und Grünflächen durch die Außengastronomie zu vermeiden.</i> Damit werden zwar beleuchtete Bereiche in unmittelbarer Umgebung des Hotelgebäudes und der Außengastronomie für einzelne Arten, die auch eine fledermausfreundliche Beleuchtung eher meiden, qualitativ beeinträchtigt, es wird aber ein Schutz der wertvolleren Gehölzbestände gewährleistet. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
l)	Weiterhin wird für erforderlich gehalten die chronologische Listung aller erforderlichen Artenschutzmaßnahmen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Alle erforderlichen und in der Bauleitplanung berücksichtigten Artenschutzmaßnahmen werden zusammenfassend in der Begründung zum Bebauungsplan

		(Kapitel 8) dargestellt. Auf eine chronologische Listung wird hierbei verzichtet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass funktionserhaltende und somit vor dem Eingriff durchzuführende Maßnahmen bereits durchgeführt wurden. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
m)	Forderung von Maßnahmenblättern. Diese sind ebenfalls mit der ASP einzureichen. Das Formular kann auf der Internetseite des Kreises Steinfurt heruntergeladen werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Maßnahmenblätter werden mit der um die Protokolle A + B aktualisierten ASP zur Verfügung gestellt. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>
	15. LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur Westfalen Ergänzte Stellungnahme vom 12.10.2021 (beinhaltet Stellungnahme vom 23.07.2021)	
a)	bei dieser Stellungnahme handelt es sich um eine Konkretisierung unseres Schreibens vom 23.07.2021, welches nach der Vorlage weiterer Unterlagen und dem durchgeführten Ortstermin am 02.09.2021 notwendig wird. Die Änderungen gegenüber der Vorfassung sind zur besseren Lesbarkeit in roter Schrift hervorgehoben. Vielen Dank für die erneute Beteiligung an o. g. Planungen. Es bestehen erhebliche denkmalpflegerische Bedenken gegen die geplanten Darstellungen und Festsetzungen sowie gegen das geplante Wohnhaus (ehem. Apartment- bzw. Boardinghaus). Der kurlandschaftliche Fachbeitrag für das Münsterland „Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung im Münsterland. Grundlagen und Empfehlungen für die Regionalplanung“ hebt die besondere kurlandschaftliche Bedeutung der Tecklenburger Altstadt mit dem Burgberg hervor. Als kurlandschaftlich bedeutsamer Stadt- und Ortskern ist sie konstituierender Bestandteil des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs der Denkmalpflege „D 1.3 Tecklenburg“. Weiter hervorgehoben wird diese Bedeutung durch drei historisch erhaltene Sichtbeziehungen sowie durch die Fläche mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte. Der Fachbeitrag steht hier zum download bereit: https://www.lwl.org/dlbw/service/publikationen/kulturlandschaft Durch die seit dem 4.4.1986 rechtskräftige Denkmalbereichssatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ ist ebenfalls die Stadtsilhouette der Altstadt geschützt.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der kurlandschaftliche Fachbeitrag des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL) wurde im Rahmen der Erarbeitung des Regionalplan Münsterland erstellt. Die Ergebnisse sind in den Regionalplan eingeflossen, sodass bei Anpassung der Bauleitplanung an den Regionalplan die Belange des Fachbeitrages grds. gewürdigt werden. In Kapitel D1.3 sind als konstituierende Merkmale des Kulturlandschaftsbereiches die folgenden Denkmäler aufgeführt: • Burg Tecklenburg • Haus Marck • Gut Hülshoff • Ehemalige Windmühle, heute Bismarckturm • Evangelische Stadtkirche (ehemals St. Georg) • Evangelische Pfarrkirche (ehemals St. Marien) Grds. festzuhalten ist, dass diese Denkmäler außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen und in Ihrem Bestand nicht gefährdet sind.

		Für den Erhalt, die Pflege und die Nutzung der konstituierenden Merkmale dieses Landschaftsbereiches sind u.a. die folgenden Leitbilder und Grundsätze definiert worden: • Erhalt der historisch erhaltenen Sichtbeziehungen • Berücksichtigung der situativen Sichtbeziehungen • Erhalt und Pflege von Befestigungsanlagen Der Erhalt und die Pflege von Befestigungsanlagen sind durch das Planverfahren nicht tangiert. Der Erhalt und die Berücksichtigung der Sichtbeziehungen sowie der Schutz der Stadtsilhouette wird im Folgenden weiter beurteilt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	Für das in den 1960er Jahren errichtete und seit 2001 leerstehende Hotel Burggraf wird schon viele Jahre nach einer Nachnutzung gesucht. Dabei wurde sowohl die Option des Umbaus der Bestandsimmobilie als auch Neubauten unterschiedlicher Kubatur und Höhe diskutiert. 2015 wurde der mit Mitteln der Städtebauförderung geförderte Wettbewerb „Neubau Hotel Burggraf“ unter Einbeziehung des Denkmalfachamtes durchgeführt. Der Siegerentwurf des Büros Blocher & Blocher Architekten zeigte einen Hotelneubau an der Stelle des heutigen Hotels Burggraf, welcher die Zustimmung des Denkmalfachamtes fand. 2018 erfolgte die planungsrechtliche Umsetzung dieses Siegerentwurfes. Als Träger öffentlicher Belange brachte das Denkmalfachamt durch die Stellungnahmen vom 28.02.2018 und 12.09.2018 jedoch erhebliche Bedenken gegen das Planverfahren vor. Diese richteten sich vor allem gegen das zusätzlich zum Hotelneubau entstehende Apartment- bzw. Boardinghaus, weil es nicht Gegenstand des 2015 durchgeführten Wettbewerbs war. Diese Bedenken werden auch gegen die hier vorgelegte erneuten Offenlage der o.g. Bauleitpläne aufrechterhalten. Richteten sich die 2018 vorgebrachten Bedenken grundsätzlich auf die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes neben dem Hotel überhaupt, so bekommen diese durch die nun vorgeschlagenen Festsetzungen „Gemischte Baufläche“ (FNP) bzw. „Urbanes Gebiet“ (BPlan) eine weitere inhaltliche Dimension.	Beschlussvorschlag: Die Suche nach einer Nachnutzung beschäftigt die Stadt und Fachbehörden bereits seit vielen Jahren. Das im Jahr 2014 begonnene Bauleitplanverfahren wurde zwischenzeitlich aufgrund massiver Einwände der Denkmalpflege unterbrochen, um gemeinsam Rahmenbedingungen für einen Architektenwettbewerb zu definieren. Preisträger des Wettbewerbs 2015 war das Büro blocher partners aus Stuttgart. Im Juryprotokoll wird zu der denkmalrechtlichen Verträglichkeit folgendes aufgeführt: <i>Die Eingriffe in den Berg im Kontext mit dem aufgehenden Volumen des Hotels sind naturräumlich als auch aus Sicht der Denkmalpflege sehr angemessen und haben die Hanglage gut berücksichtigt.</i> Das Gebäude hatte zu diesem Zeitpunkt eine Länge von ca. 96,3 m und eine Tiefe von ca. 18,1 m. Die Bruttogeschossfläche lag bei ca. 12.550 m², wovon 1.550 m² auf die Tiefgarage entfielen. Da der Siegerentwurf in der vorgestellten Form nicht wirtschaftlich umgesetzt werden konnte, wurde das Projekt unter Beachtung der Wettbewerbsvorgaben weiterentwickelt. Im Jahr 2016 wurde im Rahmen der ersten und zweiten Überarbeitung die Bruttogeschossfläche auf ca. 15.070 m² (ohne Tiefgarage) erhöht. Um eine Grundaustastung des Gebäudes zu erzielen hat der Investor neben der Hotelnutzung einen gewissen Anteil Wohnnutzung vorgesehen. Der aktuelle Entwurf sieht zwei Gebäudekörper vor, die zusammen eine Länge von ca. 130,2 m (93,2 m Hotel + 37,0 m Wohnhaus) und eine variierende Tiefe

Begründung:

Gegen eine Änderung der Darstellung in der 48. Änderung des Flächennutzungsplans von „Sondergebiet – Hotel“ in „Gemischte Baufläche“ bestehen erhebliche denkmalfachliche Bedenken. Diese Nutzungsänderung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung und Realisierung einer dauerhaften wohnbaulichen Nutzung des Burgberges in Tecklenburg, die aus denkmalfachlicher Sicht so bisher nicht zwischen dem damaligen Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW, der Stadt Tecklenburg und dem Denkmalfachamt im Zusammenhang mit dem 2015 durchgeführten Wettbewerb abgestimmt wurde. Der Flächennutzungsplan sollte daher weiterhin ein „Sondergebiet Hotel“ darstellen und damit die Flächen ausschließlich einer öffentlichen Nutzung zuführen.

Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50. Bereits mit den Stellungnahmen vom 28.02.2018 und 12.09.2018 wurden erhebliche Bedenken gegenüber der Schaffung des Planungsrechts für das Apartment- bzw.

von max. 20,8 m besitzen. Die Bruttogeschossfläche liegt bei ca. 17.655 m², wovon ca. 2060 m² auf das Wohnhaus und 1.500 m² auf die Tiefgarage entfallen.

Das vom LWL geforderte Festhalten am Wettbewerbsergebnis und die daraus resultierende Reduzierung auf eine Entwicklungsmöglichkeit ist nicht sachgerecht, da sie eine Weiterentwicklung des Projektes, gerade auch unter der aktuell schwierigen pandemiebedingten Lage im Beherbergungsgewerbe verhindert und außer Acht lässt, dass sämtliche unter § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange, auch jene des Tourismus, der Wirtschaftlichkeit und die Wohnraumversorgung in die Abwägung einzustellen sind.

An der Wiederbelebung dieses Bereiches besteht ein großes städtisches Interesse. Durch die Ergänzung der Wohnnutzung kann eine robustere Nutzungsstruktur geschaffen werden, die weniger krisenanfällig ist und den Bereich ganzjährig belebt und für eine zusätzliche Belebung des Stadtzentrums sorgt.

Die Beibehaltung eines Sondergebietes ist unflexibel und steht dieser Nutzungsmischung entgegen.

Gem. § 2 Denkmalschutzsatzung sind geschützt:

- Nr. 1. Das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns, d.h. die überkommene Bausubstanz (incl. der Hanggliederung und Terrassen) sowie die Sichtbezüge, die sich aus Bebauung und Straßenführung ergeben
- Nr. 2. Die Stadtsilhouette, wie sie sich dem Betrachter in den photographischen Aufnahmen darstellt (hier maßgeblich: Blick von der Königsstraße)
- Nr. 3. Die Struktur und der Grundriss des historischen Stadtkerns

Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Denkmalschutzsatzung liegt, greift die Vorhabenplanung nicht in das nach Nr. 1 geschützte Erscheinungsbild und die nach Nr. 3 geschützte Stadtstruktur ein.

Für das Planverfahren sind daher ausschließlich die im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag genannten und bedeutsamen Sichtbeziehungen, bzw. die gem. Nr. 2 geschützte Sichtbeziehung von Bedeutung. Diese werden allein durch die Nutzungsänderung jedoch nicht tangiert. Wäre der Erhalt des Stadtgrundrisses und die Sicherung der Fläche als Freifläche von so großer kulturhistorischer Bedeutung gewesen, so wäre dieser Bereich bei Erlass der Denkmalsatzung mit aufgenommen worden.

Boardinghouse dargelegt. Als zusätzlicher massiver Baukörper entsprach dieses Gebäude nicht dem mit dem Denkmalfachamt abgestimmten Wettbewerbsziel und dem Siegerentwurf des Büros Blocher & Blocher Architekten. Die hier gegenüber dem Bebauungsplanentwurf von 2018 vorgeschlagene planungsrechtliche Festsetzung verstärken diese denkmalfachlichen Bedenken nun insoweit, als zu der baulichen Ergänzung des Hotels durch ein weiteres Gebäude, dieses zukünftig dem dauerhaften Wohnen dienen soll. Die Wahl eines „Urbanen Gebietes“ anstelle eines „Sondergebiets Hotel“ ermöglicht diese veränderte Art der baulichen Nutzung.

Die Umsetzung privater Wohninteressen in hoher baulicher Dichte auf dem Tecklenburger Burgberg wird das historisch überlieferte, von Bebauung freigehaltene und ehemals wehrhafte Erscheinungsbild der Burg in südlicher Richtung baulich und räumlich nachhaltig erheblich beeinträchtigen.



Historische Ansicht von Tecklenburg mit Burgruine um 1803. Kolorierter Stich von Strack.

Es entsteht dadurch auch erstmalig ein Eingriff in die bisherige Zonierung der Altstadt Tecklenburgs. Wurden seit im 19. Jahrhundert im südlichen Umfeld der Burgruine mit dem Wierturm, der Jugendherberge und dem Kreisheimathaus ausschließlich Gebäude mit öffentlichen Nutzungen ergänzt, wird mit dem geplanten Wohnhaus eine für die Struktur der Altstadt Tecklenburgs bisher nicht übliche Verortung der Nutzungen aufgebrochen. Aus denkmalfachlicher Sicht eignet sich der südliche Hang des Burgberges aufgrund der orts- und verkehrsgeschichtlichen Entwicklung nicht für eine private Nutzung.

Eine Änderung der bisherigen Zonierung zu Gunsten privater Nutzungen ist denkmalrechtlich vertretbar und gewünscht, um Tecklenburg als Arbeits- und Lebensort nachhaltig zu stärken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- c) Bereits bei der Verhandlung über den Leitplan der Stadt Tecklenburg am 18.02.1959 empfahl das Denkmalfachamt – damals benannt als „Landeskonservator in Münster – vertreten durch Herrn Landesbaurat Dr. Ing. Wildeman“ – generell „bei der weiteren Entwicklung der Stadt auf die historischen Bauwerke gebührend Rücksicht zu nehmen“. Weiter führte Herr Wildeman aus, dass „im übrigen (...) gebeten (wird), zu gegebener Zeit bei der Planung einer Umgehungsstraße von der Bismarckhalle zur Bahnhofstrasse den Landeskonservator einzuschalten, da diese Straße in der Nähe der Burgruinen und des Burggeländes verlaufen soll.“

Mit dieser unterhalb des Burgberges geführten Trasse der neuen Ortsstraße (im Plan rot gestrichelt) sollte eine Entlastung der historischen Altstadt insgesamt sowie der Ibbenbürener Straße im Besonderen ermöglicht werden. Wie aus dem Leitplan ersichtlich, diente diese Straße ursprünglich aber keiner weiteren verkehrlichen Erschließung der Burgruine bzw. des Burgbergs, sondern war ausschließlich als Entlastungsstraße, deren Bau bereits auch einen erheblichen Eingriff in die Landschaft darstellten sollte, geplant. Erst mit der weiteren touristischen Entwicklung in diesem Bereich (Freilichtbühne und der Neubau des Hotels Burggraf) wurde ein Abzweig in den 1960er Jahren – heutiger Meesenhof – realisiert. Wir empfehlen dringend, die Entstehungsgeschichte der verkehrlichen Entwicklung im südlichen Umgebungsbereich des Denkmalsbereichs in Bezug auf den Hotelneubau zu analysieren und im Umweltbericht zu bewerten.



Quelle: Ausschnitt aus dem Leitplan Tecklenburg 1957/1959 – Digitalisat unter ([https://dlq-viewer.de/show/7tx_dlf\[id\]=https%3A%2F%2Fwww.landearchiv-nrw.de%2Fdigitalisate%2FAbt_Westfalen%2FKartensammlung_A%2F%7E157%2F15728%2Fmets.xml](https://dlq-viewer.de/show/7tx_dlf[id]=https%3A%2F%2Fwww.landearchiv-nrw.de%2Fdigitalisate%2FAbt_Westfalen%2FKartensammlung_A%2F%7E157%2F15728%2Fmets.xml))
Landesarchiv NRW Abteilung Westfalen; W 051 / Karten A (Allgemein), Nr. 15728

Beschlussvorschlag:

Der LWL verweist auf die damaligen Planungen zur Umgehungsstraße sowie den dabei zu berücksichtigenden denkmalpflegerischen Belangen. Für das Vorhaben wird ausschließlich auf bestehende Erschließungsanlagen zurückgegriffen. Eine Änderung erfolgt nicht. Die Planung der Umgehungsstraße sind somit nicht Gegenstand des Verfahrens.

Eine weitere Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

- d) Wir wiederholen daher die bereits 2018 ausgesprochenen Bedenken und treten dafür ein, auf das zusätzliche Gebäude – Wohnhaus bzw. früher Apartment-/Boardinghaus – zu verzichten und sich lediglich auf die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Hotel zu konzentrieren.

Wie bereits in dem von unserem Hause veröffentlichten Text zum „Denkmal des Monats Oktober 2018“ zur Stadtsilhouette Tecklenburgs vorgetragen, „haben die Denkmalpfleger (..) keine Bedenken gegen diese Planung (gemeint ist der Siegerentwurf von Blocher & Blocher Architekten). Aber was die Störung des Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ betrifft, ist der Siegerentwurf für das neue Hotel an der Grenze des fachlich Vertretbaren angelangt.“ (<https://www.lwl.org/dlbw/service/denkmal-des-monats/archiv-2018/oktober-2018>).



Tecklenburg, Ansicht von Süden mit Wierturm, Hotel Burggraf von 1962 und Stadtkirche.
Foto: LWL-DLBW/Reuter 2014.



Entwurf Blocher & Blocher Architekten, Stuttgart. Foto: blocher partners.

Beschlussvorschlag:

Der LWL wiederholt seine Bedenken hinsichtlich des zusätzlichen Wohnhauses. Bzgl. der Abwägung wird auf A I 16b) verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- e) Weitere Abweichungen der Planungen zum Wettbewerbsergebnis bringen möglicherweise zusätzliche Belastungen für den Burgberg mit sich.

Die in der Zwischenzeit vorgelegten Visualisierungen bestätigen diese Einschätzung. Auch wenn derzeit die Vegetation auf dem Burgberg das Bestandsgebäude weitgehend verdeckt, so unterliegt die Erscheinung des Baumbewuchses doch natürlichen jahreszeitlichen Schwankungen, welche in den Herbst- und Wintermonaten die Gebäude in der denkmalgeschützten Stadtsilhouette dominant erscheinen lassen. Zudem ist es sehr wahrscheinlich, dass es durch die Baumaßnahme zu einer Rodung des Steilhanges kommen wird und die Gebäude somit in voller Höhen- und Breitenausdehnung sichtbar und die Stadtsilhouette erheblich beeinträchtigen werden.

Es steht also auch nach erneuter Prüfung zu befürchten, dass diese Planung, die sich gegenüber dem Siegerentwurf von 2015 deutlich verändert hat, den Schutzziele der Denkmalbereichssatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“, insb. der geschützten Stadtsilhouette entgegensteht.

Beschlussvorschlag

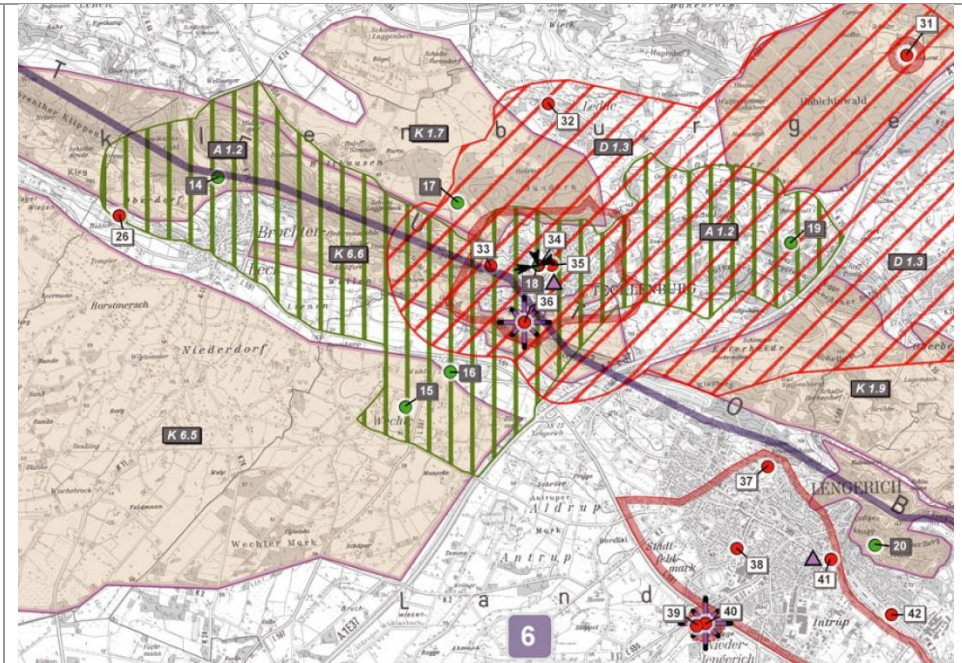
Mit Bekanntmachung am 04.04.1986 trat die Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ in Kraft. Diese schützt gem. § 2

- Nr. 1. Das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns, d.h. die überkommene Bausubstanz (incl. der Hanggliederung und Terrassen) sowie die Sichtbezüge, die sich aus Bebauung und Straßenführung ergeben
- Nr. 2. Die Stadtsilhouette, wie sie sich dem Betrachter in den photographischen Aufnahmen darstellt (hier maßgeblich: Blick von der Königsstraße)
- Nr. 3. Die Struktur und der Grundriss des historischen Stadtkerns

Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Denkmalschutzsatzung liegt, greift die Vorhabenplanung nicht in das nach Nr. 1 geschützte Erscheinungsbild und die nach Nr. 3 geschützte Stadtstruktur ein.

Für das Planverfahren sind daher ausschließlich die im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag genannten und bedeutsamen Sichtbeziehungen, bzw. die gem. Nr. 2 geschützte Sichtbeziehung von Bedeutung.

Gem. kulturlandschaftlichen Fachbeitrag ist der gesamte Bereich des Burgbergs einschließlich Haus Marck als Fläche mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte eingestuft. Für den Burgberg selbst sind Sichtbeziehungen, die durch Pläne, Zeichnungen Gemälde etc. belegt sind und heute noch erhalten und ablesbar sind, bekannt (siehe Abbildung Stellungnahme A I 16b). Das Haus Marck ist als Ort mit funktionaler Raumwirksamkeit aufgenommen.



Auszug Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag

Hieraus lässt sich eine grds. Sichtbeziehung aus der Münsterländer Tiefebene zum Burgberg insgesamt und zwischen Haus Mark und dem Burgberg im speziellen ableiten. Darüber hinaus ist die gem. § 2 Nr. 2 Denkmalschutzsatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ geschützte Sichtbeziehung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Wettbewerbsentwurf 2015 sah einen knapp 100 m langen und 4-geschossigen, ca. 18,0 m hohen Hotelneubau vor. Dieser Riegel wurde im Rahmen der weiteren Überarbeitung in Richtung Osten verschoben und um ca. 7,0 m verkürzt, um die Sichtachse zwischen dem Burgberg und dem Haus Mark zu erhalten und östlich um ein Wohnhaus ergänzt. In der Fernwirkung besitzt das Wohnhaus aufgrund der geringeren Geschossigkeit eine untergeordnete Bedeutung. Prägend ist vor allem der Hotelneubau, wie er im Kern bereits im Wettbewerb 2015 vorgesehen wurde. Aufgrund der Verschiebung konnte die im Wettbewerb verbaute Sichtbeziehung zwischen Haus Mark und Wierturm punktuell wieder hergestellt werden.



Fotomontage: Blick durch den Torbogen vom Haus Marck auf den Burgberg mit Hotel und Wohnhaus

Unstrittig ist, dass die zusätzlichen Baukörper in die Stadtstruktur eingreifen und eine bauliche und nutzungsbezogene Änderung herbeiführen sowie zu einer Sichtverschattung führen.

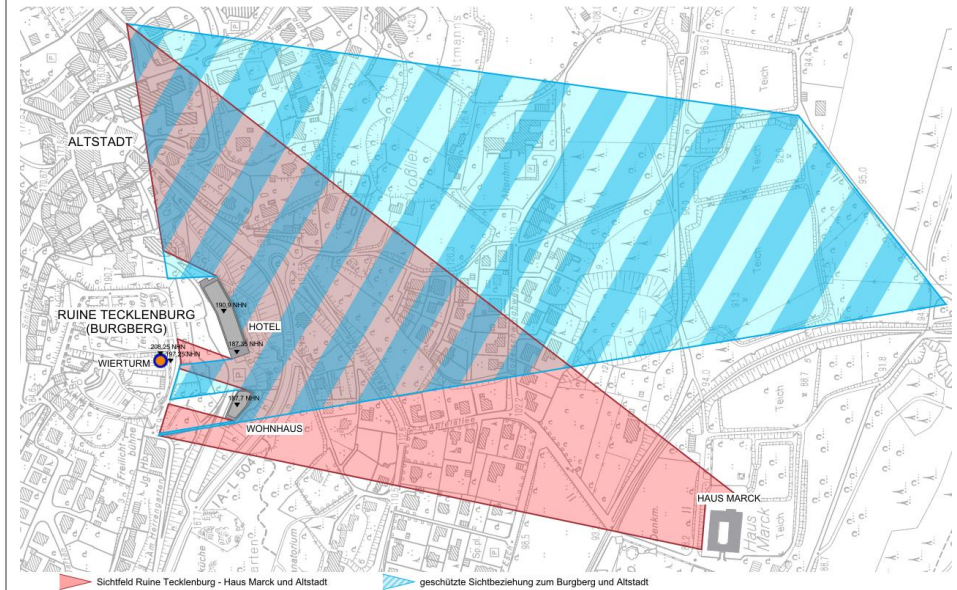
Aktuell ist die gem. § 2 Nr. 2 geschützte Sichtbeziehung aufgrund des starken/waldartigen Bewuchses jedoch nicht vorhanden, sodass die Burgruine, die terrassenartige Struktur des Burgbergs sowie die Bauwerke der Altstadt aus der Ferne nicht wahrnehmbar sind. Ob eine Freistellung aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Umweltbelange jemals wieder möglich sein wird, ist fraglich.

Um die Fernwirkung zu mildern, wurden die folgenden Maßnahmen ggü. dem letzten Planungsstand ergriffen:

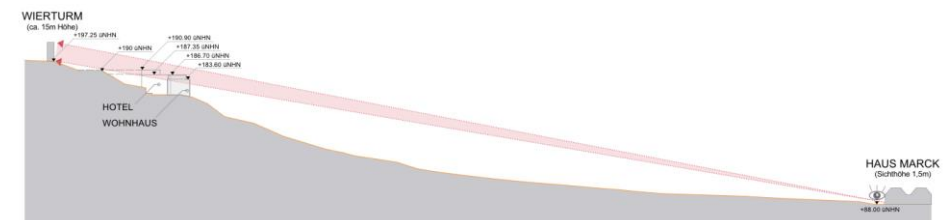
- Reduzierung der Gebäudehöhe vom Hotel um 40 cm beim Staffelgeschoss und 15 cm beim Vollgeschoss
- Entfall der Privilegierung von Technischen Anlagen und damit Unterbindung weiterer Aufbauten

- Brüstungen/Absturzsicherungen etc. sind über der angegebenen Maximalhöhe nur transparent und sichtdurchlässig zulässig

Insgesamt kann eine Sichtverschattung des Burgbergs jedoch nicht vermieden werden.



Sichtverschattung des Burgbergs



Schnitt Sichtachse Wierturm -Haus Marck, Blick vom Haus Marck zum Wierturm

Zwischen dem Erhalt der Sichtbeziehungen und der Wiederbelebung und baulichen Entwicklung dieses Standortes besteht folglich ein Zielkonflikt. Im Ergebnis

		werden die Belange des Tourismus und der Wohnraumversorgung höher gewichtet als die Freihaltung der Fernsicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
f)	Auffällig ist die dem hier vorgelegten Entwurf für Hotel und Wohnhaus zu Grunde liegende Materialvielfalt. Sie unterscheidet sich deutlich vom Siegerentwurf der Architekturbüros Blocher & Blocher. Wir möchten hier noch einmal hervorheben, dass es gerade die leichte und elegante Architektursprache des Siegerentwurfs war, die die Zustimmung der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen für ein neues Hotel am Burgberg gefunden hat. Sie ist geeignet den Eingriff in den Burgberg zu minimieren. Daher bitten wir im weiteren Verfahren wieder eine Annäherung an die Anmutung des 2015 entworfenen Hotelgebäudes zu finden.	Beschlussvorschlag Die aktuelle Planung wurde noch einmal optimiert und weiter detailliert. Der Materialkatalog wurde auf die Hauptmaterialien begrenzt. Diese sind nunmehr: • Holz / WPC in Holzoptik • Naturstein • Stahl / Alu (nicht glänzend) • Glas Um Eventualitäten bei der Projektentwicklung Rechnung zu tragen, können ausnahmsweise (z.B. aufgrund technischer Notwendigkeit, besserer Materialeigenschaften etc.) untergeordnet auch andere Materialien zugelassen werden. Dem Hinweis wird gefolgt.
g)	Wir bitten dringend bei den dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegten Lageplänen und Grundrissen auch einen Schwerpunkt auf den Entwurf des öffentlichen Straßenraumes inkl. der Parkplätze zu legen. Die Straße Meesenhof ist vermutlich erst in den 1960er Jahren zur Erschließung des Hotels und besseren Erreichbarkeit der Freilichtbühne bzw. Altstadt per PKW entstanden. Vor einem Eingriff, auch bereits durch Baufahrzeuge, ist eine weitere Untersuchung zur Entstehungsgeschichte des Meesenhofes inkl. der Parkplätze vom Abzweig „Am Weingarten“ bis zum Platz vor dem denkmalgeschützten Kulturhaus inkl. der Erfassung des derzeitigen Oberflächenmaterials und der nördlichen Mauern erforderlich. Der Eindruck aus der Ortsbegehung am 02.09.2021 lässt mindestens im Bereich der verwandten Kleinpflaster einen erhaltenswerten Zustand vermuten.	Beschlussvorschlag Der Lageplan wurde um einen Freianlagenentwurf ergänzt. Dieser sieht vor, den Bereich als gemischte Verkehrsfläche auszuführen und durch Beete zu gliedern. Das in der Fahrbahn vorh. Kleinpflaster soll dabei möglichst erhalten werden. Die vom Einwender geforderte Auseinandersetzung mit der Entstehungsgeschichte des Meesenhofes inkl. der Parkplätze ist dabei nicht Gegenstand des Planverfahrens. Der Bereich ist nicht durch die Denkmalsatzung erfasst und unterliegt somit keinem besonderen Schutz. Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.
h)	Aus Sicht des Denkmalfachamtes, welches einem Hotelneubau am Burgberg auf Basis des Wettbewerbsergebnisses von 2015 zugestimmt hat, empfehlen wir dringend, im Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB eine Regelung zu finden, die den Hotelneubau zeitlich priorisiert.	Beschlussvorschlag Im Vertrag wird eine Regelung zur Durchführung aufgenommen. Dem Hinweis wird gefolgt.

i)	Die hier zur Überplanung anstehenden Grundstücke am Burgberg liegen im Bereich der seit dem 01.07.2011 rechtskräftigen Erhaltungssatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“. Das geplante Vorhaben ist über die Denkmalbereichssatzung hinaus auch geeignet, die städtebauliche Gestalt des Gebiets gem. § 172 Abs. 3 BauGB allgemein zu beeinträchtigen bzw. die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Stadtkerns und der angrenzenden Randbereiche gem. § 2 Abs. 1 der Erhaltungssatzung nachhaltig negativ zu verändern.	Beschlussvorschlag Zum Schutz des historischen Ortskerns wurde die historische Altstadt einschließlich Burgberg und angrenzenden Randbereichen am 01.07.2011 unter Schutz gestellt. Innerhalb dieses Geltungsbereiches bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Versagung darf nur erteilt werden, wenn die städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes innerhalb der Satzung liegt, gilt dieser Genehmigungsvorbehalt auch für diese Planung. Eine Versagung ist jedoch nicht zu erwarten, da es sich um eine mit der Verwaltung abgestimmte Planung handelt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
j)	Laut unseren Akten erlangte Mitte der 1970er Jahre die Satzung der Stadt Tecklenburg vom 14.11.1975 über die Bebauung und Baugestaltung sowie die Pflege der Eigenart des Ortsbildes im Bereich der Altstadt mit der Bekanntmachung im Tecklenburger Landboten am 27.11.1975 Rechtskraft. Bis zum jetzigen Zeitpunkt konnte allerdings nicht zweifelsfrei ermittelt werden, ob diese Satzung heute noch Rechtskraft besitzt. Falls sie jedoch heute noch in Kraft ist, so verfolgt sie ebenfalls das Ziel, den historischen Ortskern in der überkommenden Gestalt zu sichern und zu bewahren. Im Ergebnis würden dann drei Satzungen des Tecklenburger Ortsrechts die zu Beginn dieser Stellungnahme aufgezeigte kulturhistorische und denkmalfachliche Bedeutung der Tecklenburger Altstadt, des Burgberges und der Stadtsilhouette durch unterschiedliche Rechtsbereiche sichern.	Beschlussvorschlag Mit seiner Stellungnahme verweist der LWL auf eine möglicherweise rechtsverbindliche Satzung zur Baugestaltung aus den 70er Jahren. Eine Relevanz für das Plangebiet ist jedoch nicht gegeben, da das Plangebiet nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
k)	Das aktuelle <i>Integrierte Handlungskonzept (ISEK) für das Tecklenburger Zentrum – Fortschreibung 2021-2026</i> weist zahlreiche Projekte in der Altstadt aus – darunter auch das Entwicklungskonzept für den Burgberg (Projekt 1a, S.60ff) sowie der Umbau des denkmalgeschützten Kulturhauses zum multifunktionalen Veranstaltungsort (Projekt 6, S. 75ff). Im Umfeld dieser Projekte ist der Neubau des Hotels zwar immer mitgezeichnet, jedoch lassen die bisher bekannten Entwurfsunterlagen eine integrative Sichtweise vermissen. Wir empfehlen die vorhandenen Planungen in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Die kumulierten Auswirkungen aller drei Projekte auf den Burgberg bzw. den Südhang als unmittelbaren Umgebungsbereich der Denkmalbereichssatzung und die denkmalgeschützte Stadtsilhouette sind darzustellen und im Umweltbericht zu bewerten. Zum jetzigen Zeitpunkt sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten.	Beschlussvorschlag Mit seiner Stellungnahme verweist der LWL auf das Integrierte Handlungskonzept (ISEK). Es wird insbesondere auf die Projekte Nr. 1a (Aufwertung des Burgbergs) und Nr. 6 (Kulturhaus als multifunktionaler Veranstaltungsort) verwiesen und erwartet, dass die geplanten Vorhaben kumulativ zum Kulturhaus betrachtet werden. Das ISEK enthält eine Selbstverpflichtung zur Bewahrung der gewachsenen Struktur und Identität der Stadt und ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 in die Abwägung einzustellen. Das Projekt 1a befasst sich detailliert mit der Aufwertung des Kernbereiches des Burgbergs und legt Ziele und Maßnahmen fest. Für das Planvorhaben „Burggraf“ ist davon im Wesentlichen lediglich die Freistellung von Sichtbeziehungen ins Münsterland von Bedeutung und entsprechend in die Abwägung einzustellen.

Bereits über sehr viele Jahre sind Mittel der Städtebauförderung in die Pflege der Stadtsilhouette und der erhaltenen Erneuerung der Altstadt investiert worden und die Maßnahmen denkmalpflegerisch begleitet worden. Die Zusammenstellung im o. g. ISEK (S.6) weist bspw. auf die Schaffung von Sichtbeziehungen auf dem Burgberg als auch die Sanierung von Wegeanlagen und Mauern auf nur einige in den letzten Jahren geförderten Maßnahmen hin, die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der Hotelplanung stehen.

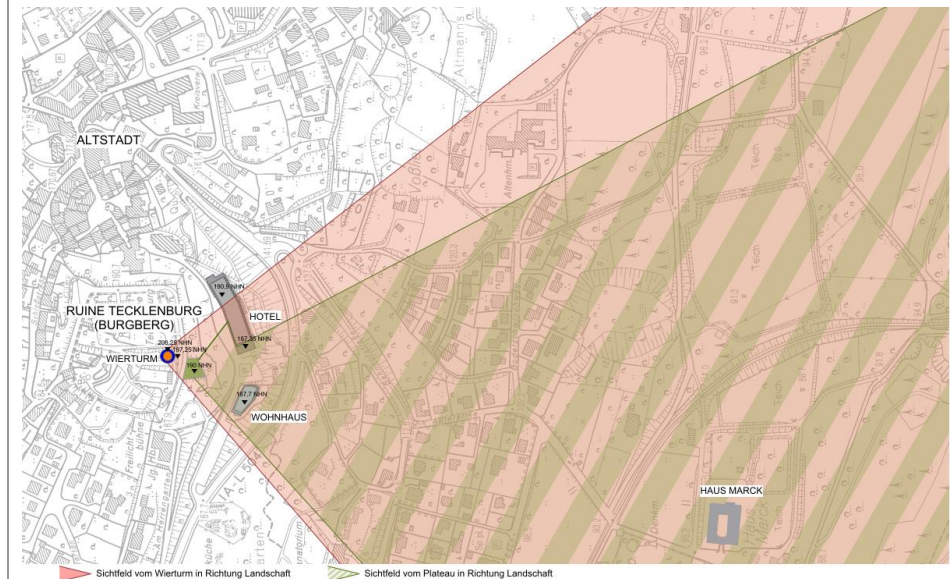
Unser Haus hält es für sehr bedauerlich, wenn dieser Weg in Zukunft verlassen wird. Auch die selbstgesteckten Ziele und im ISEK formulierten Leitziele der Stadt Tecklenburg zur historischen Altstadt und zur ausgeprägten Topographie in Kapitel 3 sprechen eine andere Sprache: „Die baulichen Zeugnisse der Heimat sind zu erhalten und – wo erforderlich – behutsam für die Zukunft zu gestalten und weiter aufzuwerten. Denkmalschutz, städtebauliche Entwicklungen und die zentrumsspezifischen Nutzungen mit ihrem jeweiligen Erscheinungsbild sind in Einklang zu bringen.“ Weiter heißt es: „Auch die für das Münsterland einzigartigen Sichtbeziehungen sind in ihrer Wahrnehmbarkeit zu steigern“ (ISEK Tecklenburg 2021-2026, S. 45/46).

Vom Burgberg aus bestehen unterschiedliche Ebenen, von denen potentiell in Blicke in das Münsterland möglich sind:

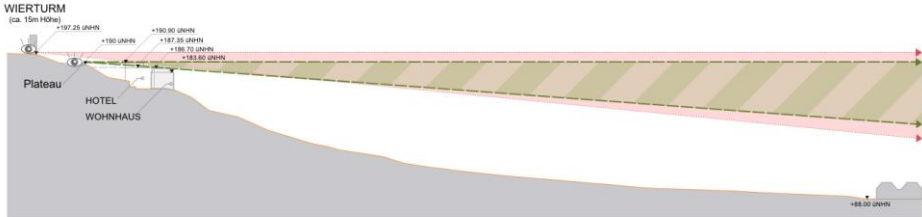
- Sammelplatz (Niveau Freifläche 190 m ü. NHN)
- Eingangsniveau Wierturm (197,25 m ü. NHN)
- Oben vom Wierturm (Fußboden Turm oben (208,25 m ü. NHN)

Das Wohnhaus liegt mit einer max. zulässigen Gesamthöhe von 186,70 m ü. NHN ca. 3,30 m unterhalb des Niveaus des Sammelplatzes. Sichtbeziehungen in die münsterländisch werden daher kaum tangiert. Die Höhe des Hotelneubaus überschreitet das Höhenniveau des Sammelplatzes um ca. 0,9 m sodass der Blick ins Münsterland weiterhin möglich bleibt. Allerdings kann eine Beeinträchtigung nicht grds. unterbunden werden und wird das untere Sichtfeld durch den Neubau tangiert.

Der Blick vom Wierturm hingegen bleibt voll erhalten, da die Fußbodenhöhe ca. 17,30 m über dem oberen Gebäudeabschluss des Hotelkomplexes und ca. 21,50 m über dem des Wohnhauses liegt.



Sichtbezüge vom Burgberg ins Münsterland

		 Schnitt: Sichtachse Wierturm - Haus Marck, Blick vom Wierturm zur Landschaft Schnitt Sichtachse Wierturm -Haus Marck, Blick vom Wierturm ins Münsterland Die Nr. 6 befasst sich mit der Ertüchtigung und Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Kulturhauses. Ein direkter Zusammenhang zum Vorhaben Burggraf besteht nicht. Allerdings ist davon auszugehen, dass die durch das Vorhaben ausgelöste Belebung auch dem Kulturhaus zu Gute kommt. Da innerhalb des Geltungsbereiches keine kulturhistorischen Zeugnisse bekannt sind, ist auch nicht anzunehmen, dass solche durch das Vorhaben zerstört werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1)	Bei einer Entscheidung über das hier vorgelegte Planverfahren und Vorhaben erinnern wir abschließend an die mit der Mitgliedschaft in der Arbeitsgemeinschaft der Historischen Stadt- und Ortskerne in NRW eingegangene Selbstverpflichtung der Stadt Tecklenburg zur erhaltenden Stadterneuerung und einer integrierten Altstadtentwicklung unter besonderer Beachtung von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Diese Stellungnahme ist mit dem Referat 12 Praktische Denkmalpflege, Frau Dr. Berghorn abgestimmt.	Beschlussvorschlag Die kulturhistorische Bedeutung und die Einzigartigkeit und Schutzwürdigkeit des historischen Erbes ist bekannt. Jedoch sind auch die aktuellen Herausforderungen zu würdigen und ist der Standort zusammen mit dem Zentrum langfristig nur durch eine städtebauliche und touristische Belebung nachhaltig zu sichern. Im Ergebnis werden daher die Belange des Tourismus und der Wohnraumversorgung höher gewichtet als die des Denkmalschutzes. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

16. Stadtwerke Lengerich GmbH vom 22.06.2021	
seitens der Stadtwerke Lengerich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Auf dem betreffenden Areal befindet sich eine Trafostation, welche neben dem Hotel auch umliegende Objekte, u.a. das Kreisheimathaus, die Jugendherberge und die Straßenbeleuchtung, versorgt. Da der Standort auf Grund der Größe des Hotelneubaus nicht weiter genutzt werden kann, ist zur Gewährleistung der Versorgung die Ausweisung eines Alternativstandortes erforderlich. Dieser sollte vorzugsweise auf dem nördlich des Neubaus ausgewiesen werden. Seitens der Stadt Tecklenburg ist die Anpassung des Straßenbeleuchtungskonzeptes für die betreffende Fläche erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass die Beleuchtung der Wege und Straßen momentan in die öffentliche Beleuchtung integriert ist. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass sich auf dem betreffenden Areal Leitungen der Energieversorgung befinden. Sollten im Bereich dieser Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Betreffende Leitungen und Anlagen sind ggf. zu sichern. Eine Abtrennung von nicht mehr benötigten Leitungen ist frühzeitig schriftlich anzumelden. Für eine detaillierte Lage der Leitungen bitte ich Sie eine Planauskunft unter folgender Adresse: planauskunft@swl-unser-stadtwerk.de einzuholen. Sollte eine Erschließung des Gebietes gewünscht werden, bitten wir um frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung. Wir gehen aktuell von einer Vorlaufzeit von 6 Monaten aus, bis sämtliche Kabel und Leitungen umgelegt sind.	Beschlussvorschlag: Diese im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung abgegebene Stellungnahme wird in die Abwägung zum Bauleitplan eingestellt. Die vorhandene Trafostation muss entsprechend der Vorhabenplanung verlegt werden. In Abstimmung mit dem Einwender wurde ein Standort festgelegt und eine Fläche für die Stromversorgung im Bebauungsplan gesichert. Dem Hinweis wird gefolgt.

17. PreZero vom 13.07.2021	
für die Übersendung des o. g. Flächennutzungsplanes möchten wir uns recht herzlich bedanken. Grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken. Im Hinblick für einen Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung verweisen wir auf unser Schreiben vom 26.03.2014, da laut DGUV unfallträchtige Rückwärtsfahrten vermieden werden sollen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis für unser Anliegen und verbleiben in der Hoffnung auf eine weiterhin kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit <i>Ergänzung Schreiben 16.03.2014:</i> .. für die Übersendung des o. g. Bebauungsplanes möchten wir uns recht herzlich bei Ihnen bedanken. ¶ ¶ Aus unserer Sicht bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. ¶ Nach den uns vorliegenden textlichen Erläuterungen, ist dieser Bereich bereits ausreichend durch die Straße Meesenhof erschlossen. ¶ ¶ Im Hinblick für einen Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung, bitten wir Sie darauf zu achten, dass für unsere Müllsammelfahrzeuge ausreichend Wendemöglichkeiten (soweit erforderlich) geschaffen werden. ¶ Wir schlagen vor, gegebenenfalls Fahrproben mit unseren Müllsammelfahrzeugen durchzuführen, um für die Zukunft eine unproblematische Entsorgung sicherzustellen. ¶ - Wir bitten um Ihr Verständnis für unser Anliegen und verbleiben in der Hoffnung auf eine weiterhin kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit. ¶	Beschlussvorschlag: Diese im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung abgegebene Stellungnahme wird in die Abwägung zum Bauleitplan eingestellt. Die Verkehrsführung wird wie im Bestand beibehalten. Auf der vorhandenen privaten Straßenverkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Da das Ende des Straßenstiches nicht im Bereich des Planvorhabens liegt, ist die Schaffung einer Wendemöglichkeit nicht erforderlich, ggf. kann jedoch die zwischen Wohnhaus und Hotel gelegene Stellplatzfläche zum Wenden verwendet werden. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts erfolgt jedoch nicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
	1. Bürger/in vom 20.07.2021	
a)	hiermit möchten wir uns entschieden gegen das geplante Bauvorhaben am alten Hotel Burggraf aussprechen. Nach Einsicht der Pläne sind wir der Auffassung, dass eine Realisierung dieses Projektes in dieser Dimension nicht nur das historisch einmalige Bild unserer Stadt zerstören, sondern auch unseren Wohn- und Lebensort erheblich beeinträchtigen würde. Wir haben die Befürchtung, dass die Stadt sich aus ökonomischen Zwängen dem Diktat von „Immobilienhaien“ unterwirft. Verlieren die Stadtväter bei aller Euphorie für das Neubauprojekt nicht die vielen jungen Menschen aus dem Blick, die hier aufgewachsen sind und gerne mit ihren Familien zurückkehren würden (unsere Kinder sind 32 und 29 Jahre alt)? Ihnen wird der Erwerb eines finanzierbaren Grundstücks nahezu unmöglich gemacht. Aus unserer Sicht würde der Abriss der Hotelruine die Chance bieten, den historisch einmaligen Bereich um den Burgberg unter ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten, etwa wie in Bad Iburg. Wir hoffen, dass Sie im Interesse von uns Bürger/-innen der Stadt, die Ihnen mit der Wahl zum Bürgermeister ihr Vertrauen geschenkt haben, das Projekt in der jetzt geplanten Form verhindern werden.	Beschlussvorschlag: Mit der Neubebauung des Areals im Bereich des ehemaligen Hotels wird das Ziel verfolgt, den Standort wieder zu beleben und den Stadtkern zu stärken. Die Planung ermöglicht eine robuste und krisenunabhängige Nutzungsstruktur aus Hotel- und Wohnnutzung. Durch diese Nutzungsmischung wird ein zusätzliches Wohnraumangebot in zentraler Lage geschaffen. Eine Konkurrenz zu den von Familien nachgefragten Einfamilienhäusern besteht nicht, da dieser Standort für diese Wohnform ungeeignet ist und eine Flächenkonkurrenz daher nicht gegeben ist. Negative Auswirkungen, auch auf die Finanzierbarkeit sind nicht zu erwarten. In Bezug auf die ökologischen Gesichtspunkte ist festzustellen, dass der Bereich bereits baulich vorgeprägt ist. Der Innenentwicklung und Wiederbelebung des Areals wird ein höheres Gewicht beigemessen als der ökologischen Aufwertung des Burgbergs. Der ökologische Eingriff wird im Rahmen einer Kompensation bilanziert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	2. Bürger/in vom 21.07.2021	
a)	Sehr geehrter Herr Bürgermeister, als Bürgerin Tecklenburgs möchte ich hiermit die Gelegenheit nutzen, sowohl zu dem Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ als auch zu dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“ Stellung zu nehmen: Ich erhebe u.a. 1. Einwände gegen Verkauf der Parkplätze unterhalb des Jugendherberge: Begründung: 1. Der Verkauf der Parkplätze bedeutet a. den Fortfall des einzigen behindertengerechten ebenen Zugangs zur Innenstadt und zu Veranstaltungen im Kulturhaus b. den Fortfall von Parkflächen für die öffentliche Nutzung zum Besuch des Kulturhauses, für Verkäufer, Schausteller und Käufer beim Leinenmarkt, Geranienmarkt, Weinfest und Adventsmarkt. c. den Fortfall von weiteren Parkflächen in einer Situation größter Parkplatznot für die Stadt Tecklenburg. Sind die Parkplätze für den Tages- und Wochenendtourismus nicht weitaus wertvoller als der Baugrund für Nobelapartments, deren Bewohner sich sicher nach Münster und Osnabrück orientieren, wie es viele Bürger Tecklenburgs auch tun?	Beschlussvorschlag: Der Beschluss zum Verkauf der Parkplätze wurde bereits zu Beginn der Bauleitplanung mit Beschluss vom 20.11.2018 gefasst. Seit dem Beschluss zur Veräußerung von 53 Parkplätzen am Burgberg ist u.A. der Parkplatz Howesträßchen mit 60 Parkplätzen entstanden. Der Wegfall der Parkplätze ist demnach bereits mehr als kompensiert worden. Die Aufhebung der Widmung für die Parkplätze wurde gutachterlich untersucht. Die verkehrsplanerische Stellungnahme zum Parkraumangebot kommt zu dem Ergebnis, dass der Wegfall des Burgbergparkplatzes und das geplante Vorhaben nicht ursächlich verantwortlich für die temporär – zu Sonderveranstaltungen – entstehende Parkplatzknappheit ist. Es kann sogar unterstellt werden, dass ein Teil der Übernachtungsgäste gleichzeitig Besucher einer Veranstaltung/Freilichtvorstellung ist und deren Stellplätze damit das Stellplatzdefizit rechnerisch verringern. Insgesamt stehen derzeit 1.110 öffentliche und private Betriebs- und Kundenparkplätze zur Verfügung, wovon 590 in fußläufiger Entfernung von weniger als 15 Minuten zur Freilichtbühne liegen. Damit stehen ausreichend öffentliche Stellplätze für den alltäglichen Bedarf incl. Tages- und Wochenendtourismus zur Verfügung. Für Veranstaltungen im Kulturhaus reicht das öffentliche Parkplatzangebot in Altstadtnähe auch zukünftig aus. An der Zugänglichkeit der Kultureinrichtung wird grds. nichts geändert. Zur Verbesserung der Parkplatzsituation an Sonderveranstaltungen zählt die Stellungnahme folgende Maßnahmen auf: • Parkplatzausbau (z.B. Howesträßchen/Waldfreibad) • Shuttle Service (z.B. vom Bahnhof / dem Gewerbepark „Teutopark“ oder dem Waldfreibad aus) • Mitfahrerparkplätze (z.B. von den Autobahnanschlussstellen Ibbenbüren, Laggenbeck und Lengerich aus) • Dynamisches Parkleitsystem Im Sinne des flächenschonenden Umgangs- mit Grund- und Boden und der gelingenden Umsetzung wird darauf verwiesen, diese Maßnahmen verstärkt zu

		forcieren und Besucher frühzeitig (z.B. mit Ticketkauf) über diese Angebote zu informieren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	2.Einwände gegen den Bau eines Appartementhauses a. Das typische Merkmal einer mittelalterlichen Burg, ist der Blick ins Tal, hier vom Schlossberg in die Talaue und ins Münsterland. Den Besuchern und Bürgern Tecklenburgs wird dieser Blick vom Burgrundweg verdeckt durch den auf 100m Länge geschätzten Hotelbau und durch den Appartmentsblock unbekannter Länge.(Baumaße fehlen in den Beschreibungen). Allein von Wierturm aus wäre ein Fernblick noch möglich. b. Umgekehrt wird der Blick aus der Ferne auf das Wahrzeichen Tecklenburgs, die Burgruine vollständig verdeckt insbesondere durch das Appartementhaus. Die Belange des Silhouettenschutzes, die in der Satzung §2 verankert sind, sind in den bisherigen Planungsphasen dabei erkennbar immer weiter in das Hintertreffen geraten. Dies ist angesichts der offenkundigen hohen Standortsensibilität (das Bauvorhaben wird die mittelalterliche Burgruine weithin sichtbar abschirmen) nicht nachvollziehbar. Ist der Plan, auf das Wahrzeichen Tecklenburg die Burgruine durch eine Beleuchtung weithin aufmerksam zu machen, hier neben den geopfert worden?	Beschlussvorschlag: Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	3. Bürger/in vom 23.07.2021	
a)	als Bürger Tecklenburgs möchte ich hiermit die Gelegenheit nutzen, sowohl zu dem Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“, als auch zu dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“ Stellung zu nehmen: Ich erhebe 1. Einwände gegen Verkauf der Parkplätze unterhalb des Weinbergs: Begründung: 1. Der Fortfall der Parkplätze für die öffentliche Nutzung bedeutet a. den Fortfall des einzigen behindertengerechten ebenen Zugangs zur Innenstadt und zu Veranstaltungen im Kulturhaus b. den Fortfall von weiteren Parkflächen in einer Situation größter Parkplatznot für die Stadt Tecklenburg bei Großveranstaltungen (Freilichtbühne, Leinenmarkt, Geranienmarkt, Adventsmarkt usw.)	Beschlussvorschlag: Hinsichtlich des Parkplatzverkaufs und des Verlusts öffentlicher Stellplätze wird auf die Ausführungen in A II 2a) verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	2. Einwände gegen den Bau des Apartmenthauses: a. weil bei Notfällen im Kulturhaus und Bränden in der Innenstadt die Rettungswege beengt sind die Rettung von Menschenleben verzögert werden könnte. Alle Rettungswege zur Innenstadt sind ohnehin problematisch. b. Tecklenburgs Wahrzeichen, die Burgruine aus dem 12. Jh., wird vollständig verdeckt und ersetzt durch weithin sichtbare mehrstöckige Wohn- und Hotelblocks. Das Bauvorhaben wird die mittelalterliche Burgruine weithin sichtbar abschirmen. Damit wird gegen die §2 der Denkmalschutzsatzung der Stadt Tecklenburg verstoßen, worin die Silhouette von Tecklenburg geschützt ist.	Beschlussvorschlag: Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c) 4. Einwände gegen die unscharfen unklaren Pläne und Beschreibungen: a. In den Plänen sind die Abbildungen des Bauvorhabens geschönt. Es fehlen konkrete Angaben zu Längen und Höhen der Gebäude. b. Der Wunsch der Bürger Tecklenburgs ist ein Hotel, das der Stadt wirtschaftlichen Auftrieb bringen soll. Zeit verlor Der derzeitige Plan des Investors besteht aus einer für ihn gewinnbringenden Wohnanlage und einem Hotel, für dessen Betrieb keinerlei konkrete Rentabilitätsanalysen erstellt wurden. Im Falle eines Konkurses wäre der Investor durch Umwandlung der Hotelanlage in eine weitere Wohnanlage auf der sicheren Seite, Die Bürger hätten den Verlust des wertvollsten Geländes der Stadt einschließlich der Parkplätze für unabsehbare en. c. Die Kosten, die ein Abriss der baufälligen Hotelruine mit sich bringen würde ggf. für die Stadt, stehen in keinem Verhältnis zu dem Wagnis, einen Hotelkomplex zu genehmigen, dessen Nutzungskategorie offen und damit dessen Wirtschaftlichkeit keinesfalls gesichert ist.	Beschlussvorschlag: Die Vorhabenplanung wurde aufgrund der Einwendungen aktualisiert. Wesentliche Änderung ist die Planung einer Tiefgarage unter dem Wohnhaus und dem zwischen Wohnhaus und Hotel gelegenen Stellplatz. In diesem Zuge wurden auch die Angaben zum Vorhaben angepasst und präzisiert. Das Vorhaben ist eindeutig in der Begründung (Kapitel 2.2) beschreiben und im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet. Die Nutzungen sind zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmt, eindeutig beschrieben und zusätzlich im Durchführungsvertrag festgehalten. Eine reine Wohnnutzung ist durch die Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen und könnte zukünftig nur durch eine Bebauungsplanänderung sowie einhergehender Vertragsänderung erfolgen, wofür entsprechende Ratsbeschlüsse erforderlich wären. Die Wirtschaftlichkeit wurde seitens des Vorhabenträgers überprüft. Diese Prüfung hat u.A. zur Aufnahme von Wohnnutzung ggü. dem Wettbewerbsergebnis geführt. Das verbleibende Restrisiko liegt allein beim Vorhabenträger. Hinsichtlich des Parkplatzverkaufs und des Verlusts öffentlicher Stellplätze wird auf die Ausführungen in A II 2a) verwiesen. Dem Hinweis wird z.T. gefolgt.
--	--

	4. Anlieger/in, vertreten durch Rechtsanwälte Lux – Bückner - Dignas vom 23.07.2021	
a)	Sehr geehrte Damen und Herren, in obiger Angelegenheit sind wir mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen der Mitglieder der an den Grundstücken Grundbuch von Tecklenburg, Grundbuchblatt 344, Gemarkung Tecklenburg, Flur 5 und Flur 8, Flurstücke 508,507,15,62,65,64 beteiligten Unterebengemeinschaften [REDACTED] und [REDACTED] und der Mitglieder der eigentlichen Erbengemeinschaft beauftragt. Wir versichern hiermit Bevollmächtigung durch alle Mitglieder dieser Gemeinschaften, diese wiederum vertreten durch ihren Sprecher, Herrn Dr. [REDACTED] [REDACTED] Wir verweisen zudem auf die als Anlagen beigefügten Vollmachten. Anlage 1: Prozessvollmacht Dr. [REDACTED] Meesenhof 6 in 49545 Tecklenburg Anlage 2: Vollmacht [REDACTED] Meesenhof 6, 49545 Tecklenburg Anlage 3: Vollmacht [REDACTED] Meesenhof 4, 49545 Tecklenburg Anlage 4: Vollmacht [REDACTED] Piusallee 181, 48147 Münster Anlage 5: Vollmacht [REDACTED] Zeppelinstraße 20, 44791 Bochum Anlage 6: Vollmacht [REDACTED] Präsident-Krahn-Straße 22, 22765 Hansestadt Hamburg Anlage 7: Vollmacht [REDACTED] Gleiwitzer Weg 17, 49088 Osnabrück Anlage 8: Vollmacht [REDACTED] Meesenhof 6, 49545 Tecklenburg Anlage 9: Vollmacht [REDACTED] Lindenstraße 16, 49088 Osnabrück Anlage 10: Vollmacht [REDACTED] - siehe Anlage 8 Anlage 11: [REDACTED] 2 River Lodge, Farleigh Bridge, East Farleigh, Kent ME/69NB, England Anlage 12: Vollmacht Prof. [REDACTED] Chemin des Galeides 4, 1234 Vessy, Schweiz Namens und in Vollmacht der von mir vertretenen Mandantschaft darf ich zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ und zu der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“ wie folgt Stellung nehmen und Einwendungen erheben: Meine Mandanten sind sowohl im Eigentum von der Überplanung unmittelbare Grundstücksnachbarn betroffen, als aber zum einem erheblichen Anteil auch als unmittelbare Anwohner im Meesenhof 6 und 4, wie entsprechend der Adressangaben festzustellen ist. Durch die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes wird massive und in rechtswidriger Weise in die Rechte und Interessen meiner Mandantschaft eingegriffen. Darüber hinaus verstößt die Planung aber auch grundsätzlich gegen gesetzliche Bestimmungen und widerspricht dem öffentlichen Interesse. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes hier gleichzeitig erfolgen, sozusagen Hand in Hand gehen, gleichgelagerte Begründungen enthalten und die Änderung des Flächennutzungsplanes ohnehin eher aus dem Bebauungsplan entwickelt worden ist, als umgekehrt, soll nachfolgend einheitlich zu beiden Entwürfen Stellung genommen werden:	Beschlussvorschlag: Es wird noch kein konkreter Belang ausgeführt. Die konkreten Belange werden im Weiteren abgewogen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b)

Konfliktplanung anstelle von planerischer Konfliktbewältigung

Für meine Mandanten rüge ich, dass sowohl der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als auch der Entwurf des Flächennutzungsplanes sich nicht an dem gesetzlichen Auftrag der planerischen Konfliktbewältigung ausrichten. Gesetzlicher Auftrag ist, dass ein Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB wenigstens diejenigen Festsetzungen enthält, die zur Bewältigung vorhandener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte notwendig sind. Ich vermag nicht zu erkennen, dass dieser gesetzliche Auftrag durch die beabsichtigte Planung beachtet wird. Es ist vielmehr ganz im Gegenteil festzustellen, dass die beabsichtigte Planung einen städtebaulichen Konflikt geradezu heraufbeschwört. Es handelt sich nach meiner Bewertung um eine offensichtliche Fehlplanung, die in mehrfacher Hinsicht nicht mit den gesetzlichen Bestimmungen in Einklang zu bringen ist. Analysiert man das Vorhaben, so wie es sich in verschiedenen Stufen von der Vergangenheit bis heute entwickelt hat, so mag die dahinterstehende heutige Intention dahin bewertet werden, dass sich in Sachen Burggraf doch jetzt endlich mal was tun muss und um dies zu erreichen, wird die planerische Konfliktbewältigung sehenden Auges schlicht beiseitegeschoben. Das Vorhaben als Hotelvorhaben im Sprachgebrauch in der Öffentlichkeit zu vermitteln, wirkt im Ergebnis wie eine Täuschung der Öffentlichkeit und der politischen Entscheidungsträger.

Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang ausgeführt. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden im Rahmen der Grundlagenermittlung und durch entsprechende Beteiligungen all jene Sachverhalte in die Abwägung eingestellt, die bekannt waren. Zur Bewältigung potentieller Konflikte wurden, je nach Verfahrens- und Kenntnisstand, entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

c)

Gefälligkeitsplanung

Eine Gemeinde ist nach ständiger Rechtsprechung zwar bei der Planung grundsätzlich nicht daran gehindert, ein Konzept zur Grundlage ihrer Planung zu machen, das von einem Privaten entwickelt worden ist; sie kann vielmehr hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nehmen und sich dabei an den Wünschen eines Vorhabensträgers orientieren, solange sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Wenn aber die Gemeinde die privaten Interessen eines Investors derart in Vordergrund treten lässt, sodass eigene städtebauliche Interessen vollständig in den Hintergrund treten und sich auf eine Anscheinslegitimation reduzieren lassen, so ist die Schwelle zur rechtswidrigen und unzulässigen Gefälligkeitsplanung überschritten. Das ist nach meiner Einschätzung der Fall, denn anders, als dies die Betitelung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes suggeriert, geht es bei dem Vorhaben erkennbar nicht um eine Hotelanlage und deren langfristige Absicherung, sondern um ein Vorhaben des exklusiven Wohnens mit Münsterlandblick, das im Rahmen einer Gefälligkeitsplanung zu Gunsten des Investors den Münsterlandblick am Burgstandort okkupieren und vermarkten soll; dies bei Außerachtlassung sämtlicher dagegen sprechender Belange und insbesondere der Belange des Denkmalschutzes.

Die Hinweise auf eine Gefälligkeitsplanung ergeben sich aus den ausgelegten Unterlagen in aller Deutlichkeit. Gefälligkeitsplanung und eine damit Hand in Hand gehende Vorwegbindung der Gemeinde, sind augenscheinlich. **So wird in der Entwurfsbegründung sogar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Überarbeitung des Vorhabens nach den Maßgaben des neuen Betreibers zwingend erforderlich gewesen sei!** Noch deutlicher ist schwerlich zum Ausdruck zu bringen, dass man sich hier der Planungsfreiheit eilfertig selbst beraubt und den wirtschaftlichen Interessen eines Investors, der ansonsten abspringt, planerischen absoluten Gehorsam leistet.

Dies insbesondere an der Stellungnahme der Gemeinde in Bezug auf die ablehnende Haltung LWL-Denkmalpflege vom 27.02.2018 deutlich. Die LWL-Denkmalpflege weist in der vorbenannten Stellungnahme in aller Deutlichkeit darauf hin, dass der aktuelle Stand des Bauvorhabens aus Gründen des Denkmalschutzes abzulehnen ist und insbesondere auch der durchgeführte Architektenwettbewerb kein Grund sein könne, diesen Bedenken entgegen zu treten, da dieser Architektenwettbewerb nicht noch die Ergänzung des Vorhabens mit einem weiteren Gebäudekomplex beinhaltet habe. Hierzu wird dann - wie oben aufgeführt - , dass

Beschlussvorschlag:

Anlass für die Planung ist die aufgegebene Hotelnutzung und die derzeitige unbefriedigende Situation an einem der bedeutenden Zugänge zur Altstadt.

Die Notwendigkeit und Bedeutung einer Aufwertung und Wiederbelebung dieses Standortes ist bereits im integrierten Handlungskonzept dargelegt. Mit der nun erarbeitenden und seit 2014 laufenden Bauleitplanung folgt die Stadt der Zielsetzung des Handlungskonzeptes, diesen Standort zu beleben und die Altstadt weiter zu beleben und zu stärken.

Die enge vorhabenbezogene Planung stellt keine Gefälligkeitsplanung dar, da sie den städtischen Zielen entspricht und in § 12 BauGB ihre Legitimation findet. Auch die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung ist rechtlich unbedenklich, zumal mit der FNP Änderung im Wesentlichen lediglich eine Nutzungsanpassung erfolgt (Sonderbaufläche in gemischte Baufläche). Die Planung ermöglicht eine robuste und krisenunabhängige Nutzungsstruktur aus Hotel- und Wohnnutzung.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

	die Überarbeitung nach den Maßgaben des neuen Betreibers zwingend erforderlich gewesen sei. Ein schwerwiegender Fehler in der Abwägung der Belange ist hier in kaum zu überbietender Deutlichkeit offengelegt worden, was im Falle einer gerichtlichen Überprüfung absehbare Konsequenzen haben wird.	
d)	<u>Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u> Für meine Mandanten rüge ich weiterhin die fehlerhafte Einschränkung im Rahmen der Abwägung der Belange durch Bindung an die Vorgaben des Investors. Dies wird auch noch unter einem weiteren Gesichtspunkt deutlich: So folgt hier nicht, wie bauplanungsrechtlich vorgesehen, der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan, sondern aufgrund des erkennbaren Widerspruchs zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, der wiederum von der Bezirksregierung moniert worden ist, wird auch noch „konsequent“ der Flächennutzungsplan nach den Vorgaben des Investors abgeändert. Von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann demgemäß keine Rede sein. Eine unbefangene Formulierung des Flächennutzungsplanes, der losgelöst von den Vorgaben und wertneutral eine Zielorientierung formuliert, ist hier offensichtlich nicht gegeben. Der Sinn einer Flächennutzungsplanung wird hier auf den Kopf gestellt ja geradezu sinnentleert, da sie vorliegend ohnehin nur Spiegelbild des Investorenprojektes ist, wie dies für den Bebauungsplan bereits vorgegeben worden ist. Dies führt dazu, dass die Rechte und Interessen meiner Mandantschaft, soweit diese in der Planung bisher überhaupt erkannt worden sind, nicht ordnungsgemäß in dem vorzunehmenden Abwägungsprozess Berücksichtigung finden können.	Beschlussvorschlag: Der das Gemeindegebiet überspannende Flächennutzungsplan stellt die zukünftige Entwicklung der Stadt dar. Das Planinstrument besitzt keine Außenwirkung, sondern lediglich eine Selbstbindung für die Gemeinde. Schutzansprüche ergeben sich durch den Flächennutzungsplan nicht. Aufgrund des Alters des Flächennutzungsplanes, behördenverbindlich seit dem 05. September 1980, bildet er in einigen Teilgebieten nicht immer die zukünftigen Entwicklungen ab. Die im Flächennutzungsplan festgehaltenen gemeindlichen Zielvorstellungen sind daher im vorliegenden Fall den neuen Rahmenbedingungen, Handlungskonzepten und Beschlüssen anzupassen. Die Planung ermöglicht eine robuste und krisenunabhängige Nutzungsstruktur aus Hotel- und Wohnnutzung. Die Durchführung der Bauleitplanung im Parallelverfahren ist rechtlich unbedenklich, zumal mit der FNP Änderung im Wesentlichen lediglich eine Nutzungsanpassung erfolgt (Sonderbaufläche in gemischte Baufläche). Das Entwicklungsgebot bleibt gewahrt, da die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung und dessen Bekanntmachung für die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erforderlich sind. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

e)

Zielsetzung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Vorgabe für einen Bebauungsplan soll unter anderem sein, dass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Laut dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sei es Ziel, die vorhandene Sonderbaufläche (S) in eine gemischte Baufläche (M) zu ändern und geringfügig zu vergrößern, um das beschriebene Vorhaben realisieren zu können und u.a. auch das historische Zentrum zu stärken. Bei näherer Betrachtung des Vorhabens wird allerdings deutlich, dass es sich in Bezug auf die Baufläche weder um eine geringfügige Vergrößerung handelt, noch dass das Bauvorhaben im Kontext mit der "Historie" steht. Die Zielsetzungen der Flächennutzungsplanänderungen, wie diese innerhalb des Änderungsentwurfs selbst formuliert sind, können mit dem tatsächlich beabsichtigten Vorhaben schlicht nicht erreicht werden. Auch hier soll mit der formulierten Zielsetzung wiederum eine Legitimation suggeriert werden, dies in dem Wissen, dass das hier beabsichtigte Vorhaben gerade nicht eine lediglich geringfügige Vergrößerung des Altbestandes darstellt und sich insbesondere auch in keiner Weise im Kontext mit der Historie steht, sondern die bauliche Historie in eklatanter Weise missachtet! Die Festsetzung eines urbanen Gebietes erlaubt eine massive Bebauung hier mit einer Versiegelung von bis zu 100 %. Eine derartige massive Versiegelung widerspricht den besonderen Gegebenheiten des Gebietes mit kulturhistorischer Bedeutung. Hier wird einer rücksichtslosen Bebauung Vorschub geleistet und doch nicht den angegebenen Zielsetzungen. Diese „Projektbeschönigung“ und insbesondere der Verweis auf eine lediglich geringfügige Vergrößerung hat zur Konsequenz, dass die politischen Entscheidungsträger zu einer Fehlbewertung verleitet werden, was die Ausmaße und Auswirkungen des Vorhabens anbetrifft. Auch hier ist wiederum der Weg zu einer massiven Fehlgewichtung eröffnet und die Betroffenen meiner Mandantschaft haben keine Chance, in den Abwägungsprozess ordnungsgemäß Eingang zu finden und bewertet zu werden. Dies gilt zudem auch für alle weiteren Belange. Besonders deutlich wird dies an den Belangen des Denkmalschutzes sowohl mit Blick auf den normativen Drittschutz für meine Mandantschaft, als aber auch für den Denkmalschutz allgemein.

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht der gemeindlichen Zielvorstellung. Die Baufläche wird hierdurch von ca. 2.900 m² auf ca. 4.600 m² vergrößert. Dies entspricht einer zusätzlichen Neuversiegelung von max. 1.700 m², bzw. einer Vergrößerung der Baufläche um knapp 60 %, wodurch grundsätzlich vorhandene Strukturen besser ausgenutzt werden, Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle des Gemeindegebietes vermieden werden und dem Innenentwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

Ein Bezug zur Historie ist grds. aufgrund der Entstehungsgeschichte und der denkmalrechtlichen Relevanz (siehe Stellungnahme Nr. 16 LWL) gegeben. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Versiegelungsgrad von 100 % ergibt sich aus der Festsetzung der GRZ für die Bauflächen. Diese erhöhte Grundflächenzahl wird vor dem Hintergrund festgesetzt, dass die südlichen Grundstücksflächen als Grünflächen festgesetzt sind, um die bisher durch Bewuchs geprägten Hangflächen zu schützen und von baulichen Anlagen freizuhalten und die Baukörper unmittelbar an der Straßenfläche zu positionieren.

Die Berücksichtigung der vorgetragenen Belange erfolgt im Rahmen der Beteiligung und der Abwägung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

f)	<u>Kein Urbanes Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung</u> Die Darstellungen innerhalb des Flächennutzungsplanes als "gemischte Baufläche" wird der Realität doch offensichtlich nicht gerecht. Es handelt sich doch nicht um einen üblichen- und gewachsenen innerstädtischen Bereich, in dem Wohnen und Arbeiten auf engem Raum geordnet im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung in Einklang gebracht werden müssen. Die Abkehr vom bisherigen Sondergebiet zum urbanen Gebiet wird doch den spezifischen Eigenschaften des Gebietes im Burghang in keine Weise gerecht und stellt sich in meinen Augen als missbräuchlichen Rückgriff auf eine urbane Mischgebietsklassifizierung da, um den wirtschaftlichen Interessen des Investors, das erkennbar darauf gerichtet ist, im maximalen Umfang Bauland für teures bzw. exklusives Wohnen zu generieren, zu entsprechen. Dies mutet wie eine Planung an, die sich gehorsam den Interessen des Investors unterwirft. Ein urbanes Mischgebiet ist dazu gedacht, innerstädtisch bebaute typische Gemengelagen von Wohnen und Arbeiten im Sinne einer planerischen Konfliktbewältigung zu ordnen. Hingegen handelt es sich nicht um ein Instrument, um die höhere wirtschaftliche Flächenausnutzbarkeit für ein Sonderprojekt fruchtbar zu machen, wie es hier durch den Exklusivwohnanlagenkomplex erst geschaffen werden soll. Meine Mandantschaft muss das Heranrücken einen fehlklassifizierten Urbanen Mischgebietes nicht dulden und es ergeben sich hierdurch erhebliche Beeinträchtigungen, wie diese unter den nachfolgenden Punkten im Einzelnen noch dargestellt werden. Der Burghang unterscheidet sich in seiner heutigen Ausprägung doch in jeglicher Hinsicht von einem urbanen Mischgebiet.	Beschlussvorschlag: Entsprechend der Ausführungen unter A II 4d stellt ein Flächennutzungsplan die zukünftige Entwicklung der Stadt dar. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche beschränkt sich keinesfalls auf gewachsene innerstädtische Bereiche sondern ist auch für Neuplanungen zu verwenden. Bzgl. der Wohnnutzung und des Vorwurfs der Gefälligkeitsplanung wird auf die Ausführungen in A II 4c verwiesen. Bzgl. der Wahl der Baugebietsfläche ist der Planverfasser grds. an die Baugebiete der §§ 2-9 BauNVO gebunden. Erst wenn sich eine Planung nicht diesen Baugebieten zuordnen lässt, ist die Festsetzung eines Sondergebietes gem. den §§ 10 und 11 BauNVO zulässig. Ausnahme bildet hier der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB. In diesem kann eine Festsetzung vorhabenbezogen erfolgen und auf den Rückgriff der typisierenden Baugebiete gem. der §§ 2-9 bzw. 10 und 11 verzichtet werden. Das gemeindliche Ziel besteht darin, den im integrierten Handlungskonzept niedergelegten Zielen Rechnung zu tragen und diesen Standort touristisch wiederzubeleben. Folglich haben sich Stadt und Vorhabenträger darauf geeinigt, dass die Hotelnutzung im Plangebiet überwiegen muss, d.h. mehr als 50 % der Geschossfläche einzunehmen hat. Auf den übrigen Flächen ist der Vorhabenträger frei, um ein tragfähiges Nutzungskonzept zu realisieren. Geplant ist daher eine ergänzende Wohnnutzung. Dieses Nutzungsmischung entspricht grds. dem Mischgebiet gem. § 6 und dem Urbanen Gebiet gem. § 6a BauNVO. Im Mischgebiet lässt sich jedoch das Mischungsverhältnis nicht festsetzen, sodass im neuen Planentwurf zur Sicherung der gemeindlichen Zielvorstellungen eine vorhabenbezogene Nutzungsausweisung gem. § 12 Abs. 1 BauGB erfolgt. Die erhöhte Flächenausnutzbarkeit ist nicht ausschlaggebend für die Wahl eines Baugebietes und ließe sich auch anderweitig erzielen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
----	---	--

g) Neuer Planungsschwerpunkt

Für meine Mandantschaft wende ich weiterhin ein, dass Durchsicht und Bewertung der Planungsunterlagen überaus deutlich wird, dass sich die Planungsausrichtung über die Jahre immer weiter in Richtung der wirtschaftlichen Interessen des Investors bis heute verlagert hat. Der Schwerpunkt der Planung ist bei dem Vorhaben längst nicht auf eine Reaktivierung bzw.

Nachnutzung im bestehenden Bestand ausgerichtet, sondern auf eine umfassende Erweiterung der Bausubstanz, die erheblichen Kompensationsbedarf zwingend auslöst aufgrund des Umfangs der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Die Belange des Denkmalschutzes sind in den bisherigen Planungsphasen dabei erkennbar immer weiter in das Hintertreffen geraten. Dies ist angesichts der offenkundigen hohen Standortsensibilität (Bauvorhaben wird die mittelalterliche Burgruine weithin sichtbar abschirmen) schlechthin nicht mehr nachvollziehbar.

Nach dem gesetzlichen Leitbild ist zu erwarten, dass ein Flächennutzungsplan Vorgaben zu einer maßvollen Innenentwicklung macht und dabei die sich geradezu aufdrängenden betroffenen Belange bereits im Sinne von Vorgaben zur anschließenden bauplanerischen Konfliktbewältigung bereits anspricht und hierzu anleitende Vorgaben macht.

Das leistet der Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht! Dem Bebauungsplanentwurf folgend (Entwicklung des Flächennutzungsplanes aus dem Bebauungsplan bzw. aus dem Vorhaben des Investors) wird vielmehr noch zusätzlicher erheblicher Kompensationsbedarf außerhalb des Innenbereichs auslöst. Es stellt sich dabei als Augenwischerei dar, wenn im Rahmen der Änderungen des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen wird, dass die an die Baufläche angrenzenden baumbestandenen Grünflächen doch weitgehend als solche erhalten bleiben würden. Tatsache ist doch vielmehr die erkennbare Zielsetzung des Projektes, den "Münsterland Blick" in maximal wirtschaftlicher Weise zu erschließen unter umfassender Freistellung der Gebäudekomplexe in Südrichtung bzw. Blickrichtung Münsterland. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten zukünftigen Ausdehnung des Komplexes "Hotel" und des zusätzlichen Komplexes "Appartementshaus" ist offensichtlich, dass entgegen der im Änderungsentwurf aufgenommenen Argumentation die Neuversiegelung eben nicht so gering wie möglich gehalten wird und angrenzende baumbestandene Grünflächen insoweit keinen Ausgleich schaffen! Meine Mandantschaft rügt, dass hier eine Planung sowohl unter Zurückstellung und Ausschluss, aber auch unter Fehlgewichtung der Belangabwägung, sich ganz offensichtlich auf den Verkauf des Münsterlandblickes für exklusives Wohnen aus „zwingenden Gründen“ reduzieren lässt.

Beschlussvorschlag:

Die Suche nach einer Nachnutzung beschäftigt die Stadt bereits viele Jahre. Bei dem im Jahr 2015 durchgeführten Wettbewerb hatte das Gebäude eine Länge von ca. 96,3 m und eine Tiefe von ca. 18,1 m. Die Bruttogeschossfläche lag bei ca. 12.550 m², wovon 1.550 m² auf die Tiefgarage entfielen.

Da der Siegerentwurf in der vorgestellten Form nicht wirtschaftlich umgesetzt werden konnte, wurde das Projekt unter Beachtung der Wettbewerbsvorgaben weiterentwickelt. Im Jahr 2016 wurde im Rahmen der ersten und zweiten Überarbeitung die Bruttogeschossfläche auf ca. 15.070 m² (ohne Tiefgarage) erhöht.

Um eine Grundaustattung des Gebäudes zu erzielen hat der Investor neben der Hotelnutzung einen gewissen Anteil Wohnnutzung vorgesehen.

Der aktuelle Entwurf sieht zwei Gebäudekörper vor, die zusammen eine Länge von ca. 130,2 m (93,2 m Hotel + 37,0 m Wohnhaus) und eine variierende Tiefe von max. 20,8 m besitzen. Die Bruttogeschossfläche liegt bei ca. 17.655 m², wovon ca. 2060 m² auf das Wohnhaus und 1.500 m² auf die Tiefgarage entfallen.

Die Auswirkungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht der gemeindlichen Zielvorstellung. Die Baufläche wird hierdurch von ca. 2.900 m² auf ca. 4.600 m² vergrößert. Dies entspricht einer zusätzlichen Neuversiegelung von max. 1.700 m², bzw. einer Vergrößerung der Baufläche von knapp 60 %, wodurch grundsätzlich vorhandene Strukturen besser ausgenutzt werden, Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle des Gemeindegebietes vermieden werden und dem Innenentwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

Zusätzliche Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie vom Einwender gefordert, sind nicht erforderlich und werden auch der Gesamtsystematik des Flächennutzungsplanes nicht gerecht, da bisher nicht enthalten.

Die umweltrelevanten Auswirkungen wurden im Rahmen des Umweltberichts abgearbeitet. Die baumbestandenen Grünflächen im Geltungsbereich wurden im Rahmen der Konfliktbetrachtung und -bewältigung nicht als Ausgleichsflächen deklariert. Vielmehr wird für diese Flächen von einer Wertminderung ausgegangen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zu einem externen Ausgleich führt. Überdies gibt der Bebauungsplan nicht die Möglichkeit für eine Freistellung des Gebäudekomplexes im Sinne eines freien Münsterlandblicks. Lediglich werden einzelne Entnahmen zur Schaffung von Sichtfenstern

		freigegeben. Die Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. erneuten Offenlage zielt zudem auf eine weitere Konkretisierung der eingeschränkten Möglichkeiten zur Gehölzentnahme innerhalb der Grünflächen im Geltungsbereich ab (siehe TF Nr. 5). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

h) Belange des Denkmalschutzes

Der Umgang mit den Belangen des Denkmalschutzes an einer historischen Burgruine macht einem zumindest angesichts des bisherigen Planungsentwurfes geradezu fassungslos und es darf gewiss sein, dass meine Mandantschaft dem nicht tatenlos zusehen wird. Zu dem vorgenannten Punkt erschöpfen sich die Anmerkungen im Rahmen des Entwurfs zur Flächennutzungsplanänderung in wenigen Bemerkungen, wonach weder Baudenkmäler vorhanden seien, noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Dies gilt auch für den Entwurf des Bebauungsplanes. Allein auf dem Umstand, dass nördlich des Hotels sich der Wierturm befinde, der in einem denkmalgeschützten Bereich gelegen sei, wird kurz eingegangen und Beeinträchtigungen werden erkennbar in der Weise relativiert, dass insoweit doch der Architektenwettbewerb stattgefunden habe. Es seien doch auch die denkmalgeschützten Sichtachsen berücksichtigt. Ausgeblendet werden hingegen die doch naheliegenden abwägungsrelevanten Belange, die sich infolge der besonderen Lage ergeben: So wäre es Aufgabe des Flächennutzungsplanes, hier losgelöst von den spezifischen Vorgaben eines Investors zunächst einmal für die nachfolgende Bauleitplanung entsprechende Vorgaben zu formulieren, die sich mit den historisch gewachsenen Gegebenheiten des Burgberges beschäftigen. Die Bedeutung des Burgberges, der sich in seiner höheren Lage im Wesentlichen noch unbebaut in Richtung Süden präsentiert, wird im Flächennutzungsplan nicht erkennbar und auch im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt. Es wirkt, als sei das Thema „Denkmalschutz“ bewusst in dem bisherigen Planungsentwurf durchgehend relativiert, frei nach dem Motto, zu diesem Thema möglichst nicht viel hören, sehen und sagen. Man kann sich dem Eindruck nicht verschließen, als sei dies Folge der Erkenntnis, dass hier ein **offensichtliches Planungsausschlusskriterium** aus „zwingenden Gründen“ nicht eingehend beleuchtet werden soll. Abwägungsdefiziten in mehrfacher Weise ist damit Tür und Tor geöffnet und insbesondere müssen meine Mandanten als Eigentümer eines denkmalgeschützten Bereichs davon ausgehen, dass die auch sie schützenden Bestimmungen des Denkmalschutzes nicht zur Anwendung gelangen, ja die Betroffenen nicht einmal erkannt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden. In dieser Abwägung sind auch die als Teil der Burganlage historischen Gartenterrassen der Mandantschaft enthalten, dessen Nutzung durch das Vorhaben nicht eingeschränkt wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Vorhandensein der im Eigentum meiner Mandantschaft stehenden historischen Gartenterrasse in Richtung Südlage **als Element der Burganlage** wird mit keinem Wort erwähnt. Das ist schon ein starkes Stück, wenn man bedenkt, dass sich die Belange des Denkmalschutzes an dem historischen Standort einer mittelalterlichen Burganlage geradezu als maßgeblich zu beachtend aufdrängen. Dabei ist dieser im Eigentum meiner Mandantschaft befindliche Gartenbereich doch ein Teil der Historie Tecklenburgs und steht im Zusammenhang sowohl mit der historischen Burganlage, als aber auch sogar mit der jüngeren Stadthistorie. Burgmauer und vorgelagerte Terrasse sind dabei ein historischer Bestandteil der Burganlage. Die dort erfolgende Gartennutzung entlang der vor nicht allzu langer Zeit restaurierten Burgwallanlage schützt und erhält in privater Hand die historische angelegte Terrasse auf. Schon seit Zeiten des Kommerzienrates Meese (jüngere Stadtgeschichte) erfolgt hier eine Gartennutzung. Sie ist ebenso Bestandteil der Stadtgeschichte und greift die architektonische Historie auf, indem der freie Blick zur Burgruine weit ins Münsterland eröffnet worden ist. Diese Besonderheit dieser Gartenanlage Tecklenburgs findet sogar Erwähnung bei googlemaps. Die Offenhaltung der Terrassenanlage der Burg entlang der historischen Wallmauer entspricht dem historischen Erscheinungsbild. Dieses historische Erscheinungsbild ist in jüngerer Stadtgeschichte aufgegriffen worden durch Kommerzienrat Meese, der diesen Bereich durch schon damals denkmalgerechte Nutzung als offene Gartenanlage genutzt und damit geschützt hat. Eine nachhaltige und erhaltende Denkmalnutzung, wie diese noch heute durch die Nachfahren gelebt wird und wie diese geradezu lobenswert beispielhaft im Umgang mit solchen historischen Denkmälern ist. Die beabsichtigte Verriegelung entlang der Terrasse und damit entlang auch der Wallmauern verstößt in offensichtlicher Weise sowohl allgemein gegen die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, als auch gegen den Denkmalschutz, soweit dieser meinen Mandanten auch nach der Rechtsprechung anerkannter Abwehransprüche einräumt.

Eine Freistellung von Bewuchs in südliche Richtung unterhalb der Burgruine in Form einer Gartenterrasse greift die historische Komponente einer mittelalterlichen Burg auf, indem üblicherweise an solchen Burgstandorten in Richtung Süden Gärten vorgehalten worden sind und insbesondere aber auch die freie Sicht auf den Fuß der Wallanlage im Verteidigungsfalle erforderlich war. Es muss bezweifelt werden, dass hier in dem bisherigen Planungsentwurf bei den Verfassern die Optik der Wallanlage und deren hervorragender Erhaltungszustand überhaupt bekannt sind. Aus diesem Grunde sind als Anlage 3 Fotos beigelegt, die den Erhaltungszustand der Wallanlage wiedergeben und die Augen für das zu erhaltende Erscheinungsbild zusätzlich öffnen mögen.

Anlage 13, 14 und 15 Foto der Wallanlage entlang der Gartenterrasse

Schon der Flächennutzungsplan blenden hier den Burgberg nebst Gartenterrasse einfach aus und beschränkt das Augenmerk planerisch auf eine allenfalls zu beachtende Sichtachse. Dies ist nur so verständlich, dass die gesamte Planung von dem Gedanken getragen ist, dass sich beim Thema Burggraf jetzt endlich mal etwas tun muss und zwar egal um welchen Preis. So aber läuft die Planung darauf hinaus, dass eine alte Bausünde in Form des abgängigen Hotels Burggraf durch eine neue und ungleich schwerwiegendere Bausünde ersetzt werden soll. Es stellt einen offensichtlichen planerischen Missgriff da, wenn die vorzunehmende Konfliktbewältigung „Beseitigung der alten Bausünde Burggraf“ durch eine neue und ungleich schwerwiegendere Bausünde Ersatz finden soll. Über allem scheint der Ansatz zu stehen: „Egal um welchen Preis, da muss sich doch jetzt mal in Sachen Burggraf mal was tun“.

i)

Keine planerische Rechtfertigung über den Architektenwettbewerb:

Mit dem wiederholten Hinweisen auf den Architektenwettbewerb soll eine Rechtfertigung des nach aktuellem Stand geplanten Vorhabens vor dem Hintergrund der Belange des Denkmalschutzes erfolgen. Dies überzeugt in keiner Weise. Denn weder ist das heutige Vorhaben deckungsgleich mit dem Vorhaben, welches Gegenstand des seinerzeitigen Wettbewerbs waren, noch lassen sich die Belange des Denkmalschutzes vorliegend auf gerade einmal 5 Sichtachsen gem. Denkmalschutzsatzung reduzieren.

Schutzgut des Denkmalschutzes ist doch insbesondere die Burg Tecklenburg bestehend aus Haupt- und Vorburg mit zugehörigen Befestigungsmauern, Bastionen, Kasematten und vorgelagerten Bermen, Gräben und befestigten Hängen, mit der Zuwegung sowie dem 1570 entstandenen und seit 1660 als Legge genutzten Torhaus und mit den obertägig erhaltenen

Mauern und Geländeresten sowie untertätig erhaltenen Fundamentresten, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben (vergleiche vorläufige Unterschutzstellung vom 26.07.1990).

Wörtlich hat die Stadt Tecklenburg die denkmalschutzrechtlichen Belange in Bezug insbesondere auch auf die Burg wie folgt eingeschätzt: „Diese öffentlichen Belange sind von so überragender Bedeutung, dass eventuelle wirtschaftliche Interessen von Grundstückseigentümern und Grundstücksnutzern an einer denkmalrechtlich nicht zulässigen Ausnutzung dieses Bereiches zurückstehen müssten“. An dieser zutreffenden Einschätzung, die in der aktuellen Planung mit keinem Wort erwähnt wird, müssen sich auch die heutigen Akteure messen lassen.

Betrachtet man zudem die Denkmalsatzung der Stadt Tecklenburg, so wird anhand § 2 deutlich, dass nicht nur ein Silhouettenschutz festgelegt ist, sondern insbesondere auch das Erscheinungsbild nach § 2 Nr. 1 und die Struktur und Grundriss nach § 3 Nr. 3 der Satzung. Der Schutz der Burgruine nebst Burgberg ist demgemäß rechtlich in dreifacher Hinsicht abgesichert!

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird nicht allein durch den Architektenwettbewerb legitimiert, sondern verfolgt das Ziel der Standortbelebung und Altstadtstärkung aus dem integrierten Handlungskonzept (siehe Begründung Kapitel 3.5). Durch das Vorhaben wird ein zusätzliches Übernachtungsangebot sowie Wohnen in zentraler Lage ermöglicht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden. In dieser Abwägung sind auch die als Teil der Burganlage historischen Gartenterrassen der Mandantschaft enthalten, dessen Nutzung durch das Vorhaben nicht eingeschränkt wird.

Dabei ist zunächst das Erscheinungsbild geschützt und dies bezieht sich offensichtlich nicht nur auf die Silhouette sondern auf das Erscheinungsbild der Hanggliederungen durch Terrassenbildung und Futtermauern, die Reste der historischen Stadt und Burgbefestigung sowie die Sichtbezüge die sich aus Bebauung und Straßenführung ergeben. Mitnichten reicht es demgemäß aus, sich allein mit der gewünschten Abwägungsreduzierung auf den Erhalt einer Sichtachse zum Wierturm zu beschäftigen!

Gerade der Schutz des Erscheinungsbildes gebietet die Offenhaltung der Blickbeziehungen auf die geschützten Objekte aus den jeweiligen Perspektiven. Dies bedeutet für die Burgruine nebst Wallanlage und vorgelagerter Terrasse, dass deren Erscheinungsbild nicht durch massive und weithin in das Münsterland zu sehende Baukörper einfach abgeschirmt werden dürfen. Genau dies ist aber offensichtliches Projektziel, da es um die Vermarktung des Münsterlandblickes geht und demgemäß der Blick auf die Burgruine durch den Blick auf die beiden massiven Baukörper ersetzt wird. Die planerisch beabsichtigen Restblickbeziehungen etwa über die Gebäude hinweg oder durch die „Alibilücke“ zwischen den beiden visuell zusammenwachsenden Gebäuden, stellen sich angesichts der historischen Burgarchitektur mit Blickbeziehungen in und aus dem Münsterland mit Verlaub gesagt, als ein Treppenwitz da

Was den Schutz der Silhouette gem. § 2 Nr. 2 der Denkmalsatzung anbetrifft, so lässt sich dieser ganz gewiss nicht auf eine minimale Sichtscheisse allein auf den Wierturm reduzieren, so wie dies aber argumentiert wird. Burgberg nebst Wallmauer und vorgelagerte Terrassen sind vielmehr Bestandteil sowohl des Erscheinungsbildes, als aber auch der wahrnehmbaren Stadtsilhouette. Soweit dort Bewuchs Sichtbezüge insbesondere in der Sommerzeit durch Belaubung einschränkt, ändert dies nichts daran, dass auch über den Silhouettenschutz der Burgberg zu erfassen ist. Dieser ist nämlich nicht an dem sich dem stetigen Wandel

unterliegendem Bewuchs zu beurteilen, sondern an der historischen baulichen Substanz in der exponierten Burgberglage! Nicht anders bewertet dies augenscheinlich die Stadt Tecklenburg selbst, die zur Wahrung des an den Bauköpern orientierten Silhouettenschutzes an die Eigentümer des dem Wierturm vorgelagerten Grundstücks mit der Bitte herangetreten ist, hier doch Bewuchs zu entfernen um die Sicht auf den Baukörper besser zu gewährleisten. Heutiger etwas höherer Bewuchs im Gartenbereich meiner Mandantschaft ist zudem die verständliche Reaktion auf die Bausünde des alten Burggrafen nebst Parkplatzanlage.

Schließlich sind nach § 2 Nr. 3 der Satzung auch die Brüstungs- und Futtermauern sowie die vorhandenen Freiflächen und die Burganlage mit den Resten der Befestigungsanlage in ihrer Struktur und im Grundriss geschützt. Mit dem Vorhaben wird in massiver Weise in den Burghang eingegriffen und zwar unmittelbar an der Terrasse am Burgwall. Der historische Grundriss erfährt damit eine Beeinträchtigung, da massive Baukörper Auswirkungen auf die Stabilität des Hangfußes haben können. Dies gilt insbesondere für die Bauphase, als aber auch für den weiteren Betrieb. Denn durch den massiven Eingriff in die Hangstruktur ist die Stabilität gefährdet und auch die geohydrologischen Verhältnisse sind in diesem Zusammenhang schon nach den ausgelegten Unterlagen aus problematisch zu bewerten. Ein derart massiver Baukörper im Burghang direkt unter der Burganlage stellt ein hohes Risiko demgemäß auch für die nach § 2 N. 3 der Satzung geschützten Belange dar. Überschwemmungen und Starkregenereignisse werden in Zukunft deutlich zunehmen. Die Steillage im Hang, der massive Baukörper am Hangfuß der Burg, die starke Versiegelung, die laut Planunterlagen festgestellte kaum vorhandene Aufnahmefähigkeit von Wasser, die festgestellte hohe Anfälligkeit für Erosion machen einen solchen massiven Baukörper unverantwortlich mit Blick auf die historische Burganlage, die hierdurch gefährdet wird, mal ganz abgesehen von den Gefahren für Leib und Leben für die Bewohner und zwar nicht nur solcher, die dort unmittelbar wohnen, sondern auch entfernter Anwohner, wenn sich dass Wasser durch das Vorhaben in eine Richtung kanalisiert dann seinen Weg bahnen wird und Anwohner unterhalb des Burgberges dabei gefährdet.

Betrachtet man die Erwägungen, die beide Entwürfe tragen, so ist festzustellen, dass sich wie ein roter Faden bei zugleich kleingehaltenen Erwägungen zum Denkmalschutz die Erwägungen zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens durchziehen und dem besonders hohem Gewicht des Denkmalschutzes in dieser exponierten Lage in keiner Weise Rechnung getragen wird. Es ist offensichtlich, dass hier die Belange des Denkmalschutzes zwar nicht durchgehend schon im Ansatz verkannt werden, diese aber von vornherein in den Dienst eines vorgegebenen Investorenkonzepts gestellt. Dies wird einer gerichtlichen Kontrolle wohl kaum standhalten.

Die Standsicherheit wurde durch das Büro Sack + Temme Gbr., Osnabrück, 31.01.2018, bestätigt.

Der geplante Gebäudekomplex soll überwiegend im Bereich des bestehenden Hotels und des angrenzenden Wohnhauses liegen. Die geplanten Gründungstiefen des Neubaus werden voraussichtlich in etwa auf dem Niveau des Bestandsgebäudes liegen. In der Örtlichkeit sind sowohl Feststeinschichten als auch Lockergesteinsschichten anzutreffen. Die Feststeinschichten sind als sehr gut tragfähig, die Lockergesteinsschichten als mäßig bis gut tragfähig einzustufen. Aufgrund der erwarteten hohen Bauwerkslasten ist empfohlen, das Bauwerk einheitlich innerhalb der sehr gut tragfähigen Festgesteinsschichten zu gründen. In Teilbereichen, in denen innerhalb der ankommenden Gründungsebenen Lockergesteine angetroffen werden, sind die Lasten bis auf die sehr gut tragfähigen Festgesteinsschichten tiefer zu führen. Die Lastenverteilung kann grds. über eine Brunnen- oder Pfeilergründung oder Pfahlgründungen erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verkannt wird, dass das Vorhaben auf mindestens Jahrzehnte angesichts der konzipierten Größe das Ortsbild von Tecklenburg maßgeblich verändern wird und das Ortsbild auf diese Jahrzehnte prägen wird. Angesichts der Größe und Lage handelt es sich um einen in seinen Folgen kaum überschätzbaren Eingriff in die Belange des Denkmalschutzes. Dass eine

Verringerung der Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, wird gebetsmühenhaft von jedem Investor in dem Raum gestellt. Dass hingegen eine Verringerung der Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, ist vorliegend in keiner Weise plausibel gemacht und erschöpft sich in einer Behauptung, die in dem bisherigen Begründungsentwurf einfach übernommen worden ist. Insbesondere ist auch in keiner Weise nachvollziehbar, dass ausschließlich dieser Standort nur für eine ohnehin vorgebliche Hotelanalge in Betracht kommt und deswegen die herausragenden Belange des Denkmalschutzes in Anbetracht einer Burganlage auf einem Burgberg hier zurückgestellt werden.

Es ist offensichtlich, dass der Baukörper zukünftig den Burgberg anstelle der Burg einnehmen wird. Der Baukörper, denn als einheitlicher Baukörper präsentieren sich die beiden Gebäude ohnehin, wird die gesamte nähere und weitere Umgebung bzw. das Orts- und Landschaftsbild zukünftig mit seiner prägenden singulären Massivität vollständig beherrschen. Es ist geradezu handgreiflich, dass das Bauwerk im unmittelbaren Nahbereich zur Burg eine unvertretbare Beeinträchtigung des Wesens des Baudenkmals und seines Erscheinungsbildes darstellen wird. Der Wirkungsraum des Denkmals würde in nicht vertretbarer Weise beschnitten, wenn das Vorhaben - wie beabsichtigt - bis auf wenige Meter an die Burgruine heranrückt und diese auch noch vollständig in Richtung Münsterland abschirmt.

Schon der abgängige alte Burggraf hat die Belange des Denkmalschutzes in eklatanter Weise ignoriert. Planerisch wäre demgemäß dieser Mangel jetzt im Sinne einer Konfliktbewältigung zu beseitigen. Indessen soll hier massiv noch zusätzlich der freie Blick in Richtung Süden dauerhaft verstellt werden. Anstelle, dass das überlieferte Erscheinungsbild gewahrt wird, soll es aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus dauerhaft beseitigt werden. Ein derartiges Vorgehen widerspricht der Erhaltungsverpflichtung.

Die Belange des Denkmalschutzes sind vorliegend nur gewahrt, wenn die für die Burganlage bedeutsame Umgebung Sichtbezüge und Erscheinungsbild berücksichtigt werden. Alle Standorte, von denen die Sichtbezüge und Blickfelder aus Nah- und Fernbereich ausgehen, sind dabei zu berücksichtigen. Egal, aus welcher Perspektive nun aus dem Münsterland oder vom Burgstandort betrachtet, erweist sich das Vorhaben als negativer, den Burgstandort ersetzender massiver Baukörper, der sich nicht einfügt, sondern aufdringlich und störend wirkt und an die Bausündenzeiten der Nachkriegszeit erinnert, ja diese noch zu „übertrumpfen“ gedenkt.

Von einer Überschreitung der Schwelle zur Verunstaltung ist auszugehen. Diese ist vorliegend zu bejahen, da das Vorhaben unmittelbar in das historische Blickfeld eingerückt wird und optisch Unruhe stiften wird und insbesondere die ästhetisch wertvolle Einzigartigkeit des historischen Burgstandortes und der mittelalterlichen Stadt Tecklenburg massiv beeinträchtigt. Die Offenhaltung dieses historischen Panoramablickes wird als Zielsetzung nicht erkannt. Ganz im Gegenteil: Gerade eben der historische Panoramablick soll hier augenscheinlich an einen Investor verkauft werden.

Ökologische funktionelle Raumgliederung und kulturhistorische Raumgliederung gehen bisher an dem Standort im Wesentlichen Hand in Hand mit Ausnahme der „alten Bausünde Burggraf“. Überlegungen zum Tourismus und Fremdenverkehr sind vorliegend nicht geeignet, diese Komponenten der Raumgliederung in Frage zu stellen. Denn maßgeblich für den Tourismus ist doch gerade eben die kulturhistorische Bedeutung und insbesondere das Erscheinungsbild, welches Hauptimpuls für den Tourismus ist. Demgemäß führt die Planung sogar in das Gegenteil des Gewollten und kann folglich auch nicht mit entsprechendem Gewicht anderen Belangen entgegengehalten werden.

Die Ausstrahlungskraft der Burgruine hängt angesichts der Lage auf einem Burgberg wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung ab. Das ist gerade an diesem Standort von besonderer Bedeutung, da die Wirkung der historischen Burganlage wegen ihres architektonischen Konzepts und der topografischen Situation maßgeblich von der Aufrechterhaltung eben des Blicks auf das Erscheinungsbild und die Sichtachsen abhängig ist. Die dominierende und prägende Wirkung des Burgberges mit Burg ginge nicht nur verloren. Sie würde vielmehr durch die dominierende und prägende Wirkung des Neubaukomplexes ersetzt. Bei abendlicher bzw. nächtlicher Beleuchtung würde sich das Vorhaben weithin in das Münsterland zudem wie ein „gelandetes Ufo“ präsentieren. Es ist evident, dass die Planung eine wesentliche Prämisse des Denkmalschutzes ignoriert. Denkmalschutz braucht Umgebungsschutz. Denkmalschutz braucht aber nicht offensichtliche Verstöße gegen das Gebot der denkmalgeschützten Rücksichtnahme. Dieser Umgebungsschutz gilt auch zu Gunsten meiner Mandantschaft, die sich schützend für die Belange des Denkmalschutzes einsetzen wird, wenn dies von den politisch verantwortlichen Entscheidungsträgern nicht schon selbst in die Hand genommen wird!

Neubauten im Umfeld einer historischen Burganlage müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den diese historische und denkmalgeschützte Anlage gesetzt hat. Ein Neubau darf insbesondere nicht das Denkmal erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, die das Denkmal verkörpert. **Denkt man mal** darüber nach, so ist offensichtlich, dass das Bauvorhaben **sämtliche** dieser **Negativmerkmale erfüllt!**

Als künftig landschaftsprägendes Element tritt das beabsichtigte Vorhaben in bewusste Konkurrenz zur historischen Burganlage, da gerade der Münsterlandblick vom bisherigen Burgstandort eine wesentliche Vermarktungskomponente des Projektes ist. Die Burganlage würde zwangsläufig in den Hintergrund treten und der rücksichtslosen Okkupation des Burgbergs würde Vorschub geleistet; dies mit der Zielsetzung hochpreisigen Wohnraum für exklusives Wohnen zu generieren.

Die bisherige lapidare Zurückweisung der schon einmal erhobenen Einwendungen von Seiten meiner Mandantschaft als Eigentümer der Gartenterrasse, die historisch der Burgmauer

vorgelagert ist und als Bewohner des Meesenhof 6 und 4, ist bemerkenswert in ihrer Art und wirkt geradezu unbeholfen. So sei es halt hinzunehmen, dass lieb gewonnene Gewohnheiten sich verändern würden und Blickbeziehungen nun einmal nicht geschützt seien. Ganz offensichtlich wird dabei verkannt, dass es im vorliegenden Falle doch nicht um den üblichen Nachbarkonflikt um freie Sicht geht, sondern angesichts der aufgezeigten kulturhistorischen Bedeutung der Gartenterrasse um mit der Hand zu greifende Belange des objektiven und des drittgeschützten Denkmalrechts geht!

Es ist offenbar, dass die derzeitige Nutzung durch Meine Mandantschaft sich insbesondere in die Belange des Denkmalschutzes vortrefflich integriert und zu einem Burgberg nebst Burgruine offenkundig passt. Die Schutzgutqualität wird verkannt, die Gartenterrasse ist nicht nur für sich genommen ein Schutzgut mit kulturhistorischer Bedeutung, sondern auch im Kontext mit der Burgruine und der historischen Stadtsilhouette und dem Erscheinungsbild. Solche Belange des Denkmalschutzes werden hier insbesondere auch von meiner Mandantschaft im Rahmen des normativen Drittschutzes geltend gemacht werden, falls dies erforderlich wird.

j)	<u>Denkmalschutz und Landschaftsbild</u> In zutreffender Weise wird bei den Entwürfen unterstellt, dass dem Plangebiet und seinem Umfeld eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zukommt. Vor diesem Hintergrund ist wiederum völlig unverständlich, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Ergebnis dann gerade eben der Zielsetzung zuwider- laufen. Burg und Burgberg bilden eine Einheit. Auch dies führt wiederum in ein Abwägungsdefizit, da die hohe Bedeutung zwar im Ansatz erkannt wird. Jedoch werden die sich aufdrängenden notwendigen Schlüsse hieraus nicht gezogen! Die von einer Burgruine auf einem Burgberg maßgeblich geprägte mittelalterliche Stadtstruktur, entspricht einem historischen Gesamtbild und entspricht im Übrigen dem Erwartungsbild auch schon eines Laien, wenn dieser eine mittelalterliche Stadt mit Burgruine und Burg aufsucht. Dies gilt umso mehr, als dass bei Betrachtung aus der Ebene heraus die Erwartungshaltung des Betrachters auf die Sicht einer mittelalterlichen Burg bzw. Burgruine gerichtet ist. Wenigstens ansatzweise sucht ein Betrachter Komponenten, die diesem historischen Umfeld Rechnung tragen. Das Erkennbarmachen historischer Komponenten in Richtung Ebene wäre üblicherweise zu erwarten und würde der hohen Bedeutung des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung tragen. Eine flackstandartige Bausubstanz aus den 70ziger Jahren, wie sie gegenwärtig vor Ort noch zu finden ist, entspricht vor diesem Hintergrund nach heutiger Betrachtung schlicht einer Bausünde. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung wäre folglich heute eine maßvoll gegensteuernde Zielsetzung zu erwarten. Die Rücknahme des Baukörpers bzw. ein "Unsichtbarmachen" wäre zu erwarten. Indessen ist das Anerkenntnis	Beschlussvorschlag: Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
----	---	---

	der hohen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild augenscheinlich nur ein Lippenbekenntnis, da ein massiver Bauriegel vor den gesamten Burgberg und vor die Burgruine gelegt wird und insbesondere das Erscheinungsbild und der Silhouettenschutz schlicht nicht interessieren. Festzustellen ist zudem, dass die vorkommenden Sach- und Kulturgüter sich nicht in dem abgängigen Hotel, der Burgruine, dem Aussichtsturm und dem den Gebäudestrukturen am Meesenhof erschöpfen. Vielmehr ist insbesondere auch die Bedeutung der geschützten Terrassen- bzw. Hanglagen zu berücksichtigen. Die dem Wall vorgelagerte Terrasse gehört zum Erscheinungsbild, was bisher in der Planung nicht erkannt worden ist. Zudem bilden Burgruine und Burgberg eine zu schützende Einheit. Auch letzteres wird verkannt.	
--	---	--

k)

Auswirkungsprognose

Innerhalb der Auswirkungsprognose zu den Planentwürfen wird zudem ausgeführt, dass mit Blick auf die Gebäudekubaturen doch schließlich der Architektenwettbewerb durchgeführt worden sei und die Auswirkungen mit Blick auf die Belange des Denkmalschutzes insoweit nicht als erheblich einzuschätzen seien. Dies entspricht aus den bereits aufgeführten Gründen nicht den Tatsachen, da weder das seinerzeitige Vorhaben identisch mit dem heutigen Vorhaben ist, noch alle Betroffenheiten des Denkmalschutzes erkannt und berücksichtigt worden sind. Eine solche Scheinrechtfertigung führt zwangsläufig in ein Abwägungsdefizit und zwar insbesondere auch im Verhältnis zu den geschützten Rechtspositionen meiner Mandantschaft.

schützenswerte Silhouette, das Erscheinungsbild und die zu besorgenden Strukturverletzungen gewesen. Ebenso hat im Architektenwettbewerb die Einbeziehung der historischen Terrassenanlage keine Rolle gespielt. Insoweit kann die Berufung auf einen Architektenwettbewerb keine Bedeutung zugemessen werden. Weder damals noch heute wurden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen berücksichtigt, die sich in Bezug auf die Abriegelung des Burgberges und des Gartens/Terrasse ergeben. Soweit ernsthaft der Architektenwettbewerb heute noch als rechtfertigendes Element in Bezug auf die Belange des

Denkmalschutzes in den Planungsentwürfen Eingang finden soll, darf zudem die Frage erlaubt sein, in welcher Form den solche Architekten an dem Wettbewerb teilgenommen haben, die mit Blick auf die handgreiflichen Belange des Denkmalschutzes die Machbarkeit ausgeschlossen haben. Das ist natürlich nicht der Fall, denn schon damals war die Vorgabe hier einen Bebauungsvorschlag zu unterbreiten und nicht die fehlende Machbarkeit als Siegermodell bepreist zu kommen. Es ist damit offensichtlich, dass jedwede Berufung auf den Architektenwettbewerb, zumal dieser nicht einmal am aktuellen Entwurf ausgerichtet war, zwangsläufig in ein Abwägungsdefizit einmünden muss, weil die Beachtung des Denkmalschutzes damit lediglich vorgegaukelt wird.

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird nicht allein durch den Architektenwettbewerb legitimiert, sondern verfolgt das Ziel der Standortbelebung und Altstadtstärkung aus dem integrierten Handlungskonzept (siehe Begründung Kapitel 3.5). Durch das Vorhaben wird ein zusätzliches Übernachtungsangebot sowie Wohnen in zentraler Lage ermöglicht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind in Bezug auf den Denkmalschutz nicht relevant.

Durch die Einbindung der Denkmalpflege beim Wettbewerbsentwurf und der Mitwirkung bei der Jurysitzung erfolgte auch die grds. denkmalpflegerische Zustimmung zum Hotelneubau und dem damaligen Wettbewerbsentwurf. So wird im Juryprotokoll zu der denkmalrechtlichen Verträglichkeit folgendes aufgeführt:

Die Eingriffe in den Berg im Kontext mit dem aufgehenden Volumen des Hotels sind naturräumlich als auch aus Sicht der Denkmalpflege sehr angemessen und haben die Hanglage gut berücksichtigt.

Die Denkmalpflegerischen Belange sind daher sowohl im Wettbewerb als auch im Rahmen der Bauleitplanung grds. gewürdigt worden.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

I)

Stellungnahme LWL-Denkmalpflege Landschafts- und Baukultur in Westfalen

Die bisherige Stellungnahme des LWL-Denkmalpflege kann nur ausdrücklich unterstützt werden. So enthält doch diese Stellungnahme eine klare und deutliche Absage zu dem beabsichtigten Vorhaben. Ist die Stellungnahme noch bezogen auf das Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel, so enthält die Bewertung aus fachlicher Sicht doch klare Aussagen dahingehend, dass angesichts des sensiblen Standortes allenfalls eine geringfügige Erweiterung der SO-Fläche in Betracht kommt. Weitergehende Vorhabenbestandteile - insbesondere das Appartementhaus - sind nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Hervorgehoben werden insbesondere die schützenswerte Silhouette von Stadtkern und Schlossruine sowie die definierten Sichtachsen. Silhouette von Stadtkern und Schlossruine werden maßgeblich allerdings betroffen, wenn der beabsichtigte hohe und lange Bauriegel sich zukünftig weithin sichtbar ins Münsterland unmittelbar dem Bereich Burgruine vorlagert so die Bewertung LWL-Denkmalpflege.

Der hierzu bisher erfolgte Entwurf für eine Abwägung von Seiten der Stadt Tecklenburg überzeugt in keiner Weise. So würde doch lediglich eine Fläche für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dargestellt. Mit den Bedenken bzgl. des Appartementhauses müssen man sich auf der Ebene "Flächennutzungsplan nicht auseinandersetzen". Dies kann nicht richtig sein, da grundsätzlich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist und hier beide zugleich und projektspezifisch ausgerichtet sind. Die vom LWL-Denkmalpflege erhobenen Bedenken sind offensichtlich und bedürfen einer Auseinandersetzung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, zumal hier augenscheinlich der Flächennutzungsplan aus dem Bebauungsplan bzw. dem Entwurf des Investors entwickelt wird. Denn aufgrund des beabsichtigten "Verkaufs des Münsterlandausblicks" mit Baukörpern, die an erhabener Stelle der Burgruine unmittelbar vorgelagert sind und zukünftig den Blick auf die Stadt Tecklenburg aus Richtung des Münsterlandes maßgeblich bestimmen, ist es geradezu handgreiflich, dass hier der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan Handreichungen geben muss, um den Denkmalschutz in vollständiger Form zu gewährleisten. Allerdings ist dies erkennbar nicht beabsichtigt, da es augenscheinlich der beabsichtigten Projektrealisierung im Wege stehen würde, wenn der Flächennutzungsplan Pflöcke für die Beachtung der handgreiflichen Belange des Denkmalschutzes einschlagen würde.

Beschlussvorschlag:

Der Bereich des Wohnhauses ist bereits im behördenverbindlichen Bebauungsplan als Baufläche dargestellt. Folglich ließe sich bereits ein Bebauungsplan mit einem entsprechenden oder auch größerem Gebäudevolumen, unabhängig der Änderung der Baufläche aufstellen.

Wie bereits im Rahmen der Stellungnahme des LWL ausgeführt, werden die geschützten Blickbeziehungen nicht durch eine Nutzungsänderung tangiert, sondern kann eine Beeinträchtigung dieser nur durch das Gebäudevolumen sowie dessen Lage hervorgerufen werden. Hierzu werden üblicherweise auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Aussagen getätigt. Eine punktuelle Darstellung zu diesen Sachverhalten würde auch nicht in die Gesamtsystematik passen.

Da durch diese Nutzungsänderung keine Konflikte in Bezug auf die geschützten Blickbeziehungen hervorgerufen werden, ist eine tiefergehende Bearbeitung auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich und kann der Berücksichtigung auf Bebauungsplanebene Rechnung getragen werden.

Der Hinweis wird zurückgewiesen

m) Begründung mit Umweltbericht/Projektbeschreibung Hotelneubau mit Service-Wohnen und Appartementhaus

Für meine Mandantschaft rüge ich weiterhin die irreführende Projektbeschreibung. Umgeben von Wald und Bäumen füge sich der neue lang gestreckte Baukörper wie selbstverständlich in den Burgberg ein und das neue Gebäude bilde von Weitem eine selbstbewusste Linie im Hang. Das liest sich mit Verlaub gesagt wie marketingorientierte Architektenprosa!

Bei nüchterner Betrachtung kann hiervon keine Rede sein. Das Objekt fügt sich nicht ein, sondern sticht hervor. Von einer Selbstverständlichkeit kann insoweit keine Rede sein. Offensichtliche Intention ist doch vielmehr im Rahmen einer Mehrgeschossigkeit, die der Höhe des bisherigen Bauwerkes entspricht **und** noch um Aufbauten bis 3 m zusätzlicher Höhe ergänzt werden darf, gerade eben auch den Münsterlandblick zu vermarkten. Dies korrespondiert ersichtlich mit der beabsichtigten Vorlagerung von Grünfläche im Hang sowie der angedeuteten Möglichkeit darunter im Wege der Kronenauslichtung für die Freistellung des Objektes Sorge zu tragen. Angestrebt ist demgemäß eine vollständige Freistellung des Hotelbereiches in Richtung Münsterland, denn nur so lässt sich schließlich der Münsterlandblick auch im Rahmen des exklusiven Wohnens vermarkten. Dies gilt auch für das angrenzende Appartementhaus, welches zwar nicht unmittelbar an den Hotelkomplex angrenzt, jedoch baulich optisch als Fortsetzung des Hotelanlagenkomplexes eingeordnet werden kann.

Selbst auf der Abbildung "Siegerentwurf" von 2015 sind schon fünf Stockwerke sichtbar, wobei fest davon auszugehen ist, dass jenseits einer solchen Entwurfsdarstellung in der Praxis eine vollständige Freistellung erfolgen wird und beabsichtigt ist. Deutlich ehrlicher ist hier schon die Abbildung 3. Zu rechnen ist indessen mit einer visuellen Freistellung gem. des unbegrenzten Aufblicks auf Abbildung 2, was Hotelneubau mit Service-Wohnen anbetrifft.

Auch die Freistellung des Appartementhauses ist schon auf Abbildung 3 mit Blick auf 3 Geschosse erkennbar. In der Praxis ist auch hier mit einer vollständigen Gewährleistung des Münsterlandblickes zu rechnen.

Beschlussvorschlag:

Die Projektbeschreibung wurde angepasst. Die Festsetzung, dass eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ausnahmsweise zulässig ist, wurde gestrichen.

Für den unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Bereich sind weitgehende Freistellungen zulässig, lediglich wenige Altbäume mit einem BHD ab 60 cm sind zu erhalten. Für die südlich anschließende Grünfläche G2 waren und sind lediglich einzelne Entnahmen zur Schaffung von Sichtfenstern freigegeben. Die Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. erneuten Offenlage konkretisiert weiterhin die eingeschränkten Möglichkeiten zur Gehölzentnahme innerhalb der Grünflächen im Geltungsbereich ab (siehe TF Nr. 5), um den wertvollen Baumbestand zu schützen. Die Ansichten werden daher in Wirklichkeit stärker zugestellt sein, als auf den Visualisierungen. Die Visualisierungen zeigen somit bewusst einen „Worst Case“, um die Gebäudedimensionen nicht zu kaschieren.

Das Service Wohnen ist in der Überarbeitung durch Wohnungen ersetzt worden. Diese Wohnungen bieten die Möglichkeit eines längeren bis dauerhaften Aufenthalts. Die Mieter/Nutzer dieser Wohnungen können auf zubuchbare Serviceleistungen des Hotelbetreibers zurückgreifen. Diese Nutzung stellt somit einen Hybrid von der Boardinghaus bis zur Wohnnutzung dar. Der Anteil von mind. 50 % Hotelnutzung ist dauerhaft über die Festsetzung Nr. 1 gesichert.

Dem Hinweis wird z.T. gefolgt.

	Der Begriff "Service-Wohnen" wird nicht weitergehend erläutert. Im Vergleich lässt sich doch erahnen, dass es sich hier um exklusives Wohnen im Alter zum Teil auch mit entsprechenden Pflegebedarf handelt. Integrativer Bestandteil der Planung ist demgemäß nicht nur Wohnen, sondern auch Wohnen im Alter nebst entsprechender Pflege und auch eine Hotelnutzung. Das Schicksal der „planungsrechtfertigenden“ Hotelkomponente ist dabei völlig ungewiss. Gewiss ist indessen die Dauerhaftigkeit des Komplexes und Rentabilität und Bedarf für die Hotelkomponente spielen dann ohnehin keine Rolle mehr, wenn auch der Hotelbereich achselzuckend in ein Dauerwohnen überführt wird, frei nach dem Motto: „Wir haben es halt versucht; aber es hat sich halt auf Dauer nicht rentiert“.	
n)	<u>Umweltbericht</u> Auffällig ist auch hier wiederum, dass bei den Angaben zum Standort der Garten/die Terrassenanlage mit keinem Worte Erwähnung findet, obgleich dieser unmittelbar in überwiegender Länge an die Bauflächen angrenzt. Der Garten wird regelrecht durch den verlängerten Gebäudekomplex Hotel sowie das Appartementhaus doch abgeriegelt. Schon die Standortanalyse des Umweltberichtes ist demgemäß defizitär und ein Abwägung betroffener Umweltbelange kann so nicht gelingen.	Beschlussvorschlag: Die Angaben zum Standort sind Teil der Einleitung und dienen lediglich einer kurzgefassten Darstellung zur Lage der Planung im Raum und einer groben Darstellung der aktuellen Nutzung. Es handelt sich nicht um eine umfassende Standortanalyse, deren Aufarbeitung bereits abwägungsrelevante Sachverhalte umfasst. Angrenzende Nutzungen sollten hier allerdings in der Tat mitbeschrieben werden und werden in der überarbeiteten Fassung zur 2. erneuten Offenlage ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

o)

Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Innerhalb des Umweltberichtes wird darauf hingewiesen, dass in einer Entfernung von gerade einmal 25 m eine naturschutzgebietswürdige Verbundfläche "Teutoburger Wald zwischen Hörstel und Bad Iburg" liegt. Schutzziel ist die Erhaltung des Höhenzuges des Teutoburger Waldes mit bodenständigen Laubwäldern und Heideflächen als großflächige landesweite bedeutsame Biotopverbundachse. Auch, wenn das Sondergebiet schon aufgrund seiner bisherigen Teilbebauung nicht mit einer gleichbedeutenden Qualität ausgestattet ist, so liegt auch dieser Bereich entlang des Höhenzuges in Ausrichtung zu dem gewünschten Biotopverbund und stellt sich im Sinne eines Biotopverbundes gegenwärtig faktisch bereits als schutzwürdiger Trittstein, soweit es die derzeit noch unversiegelten Bereiche betrifft, dar. Unter Berücksichtigung weiterer bereits vorhandener Bebauung in südlicher Richtung (Klinik Tecklenburger Land Bahnhofsbereich) stellt gerade der Stangenholzbereich unterhalb des beabsichtigten Bauvorhabens eine unverzichtbare Vernetzungsstruktur dar. Sie ist insbesondere nicht dadurch ersetzbar, dass an anderer Stelle - außerhalb des betroffenen Gebietes - Kompensation aus einem Flächenpool geleistet wird, da es entscheidend hier auf einen Biotopverbund entlang des Bergkamms ankommt. Insofern verbietet sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine Ausdehnung der bisherigen Sondergebietsfläche unter Umwidmung als Urbanes Gebiet.

Beschlussvorschlag:

Die vorhandenen Waldbereiche werden zu einem großen Teil als Flächen für Wald oder Grünfläche erhalten und unterliegen festgesetzten Restriktionen bezüglich des dortigen Strukturerhalts. Es ist mitnichten davon auszugehen, dass eine Umsetzung der Planung zu einem umfangreichen Verlust möglicher Verbundstrukturen kommt, zumal die Flächen im Plangebiet, wie nebenstehend korrekt dargestellt, nicht als Verbundflächen ausgewiesen sind. Im unmittelbaren räumlichen Kontext der umgebenden Waldbereiche stellen die Stangenholzbestände eher keine unverzichtbaren Vernetzungselemente dar und sind ohnehin zum überwiegenden Teil nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Im westlichen Erweiterungsbereich zur 2. erneuten Offenlage (Flurstück 203) wird der im Geltungsbereich nunmehr enthaltene Stangenholzbestand als Fläche für Wald festgesetzt und bleibt entsprechend erhalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

p)

Schutzgut Mensch

Im Rahmen seines Umweltberichtes gehen die Planentwürfe weiterhin auf das Schutzgut Mensch ein. Insoweit findet das örtliche Tecklenburger Wanderwege Netz Erwähnung. Eine Reaktivierung des Plangebietes im Rahmen auf die Freizeitnutzung sei geplant. Dabei wird unberücksichtigt gelassen, dass es sogar Bestandteil der Planung ist, das vorhandene Wegenetz zum Teil zum Zwecke der Beruhigung zu beseitigen. Es bleibt auch unberücksichtigt, dass die Planung augenscheinlich nicht auf einen entsprechenden Wandertourismus angelegt ist. Ersichtlich ist es doch nicht Absicht hier, etwa ein Wanderhotel zu errichten, sondern der Schwerpunkt liegt auf einem exklusiven Wohnen für eine ältere betuchte Klientel. Ein entsprechender Wandertourismus, wie dieser hier

Beschlussvorschlag:

Die Erwähnung eines Bestandteils des Tecklenburger Wanderwegenetzes am Plangebiet ist lediglich Teil einer Bestandsbeschreibung und -bewertung im Hinblick auf wichtige Gesichtspunkte zum Schutzgut Mensch (d.h. Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Freizeitnutzung). Die Herausnahme einzelner untergeordneter Wegeverbindungen führt dabei nicht zu einer Verschlechterung der Naherholungsfunktion, da ausreichend Wegeverbindungen verbleiben. Inwiefern die Planung auf einen Wandertourismus abhebt, ist nicht Gegenstand einer Umweltprüfung.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden. Die Wohnumfeldfunktion und mögliche Auswirkungen durch optische Bedrängung von Gartenflächen wurden im Umweltbericht bislang nicht thematisiert. Eine entsprechende Ergänzung erfolgt zur 2. erneuten Offenlage. Es sei an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen zu prognostizieren sind.

Im Rahmen der Planung wurden die möglichen Konflikte untersucht und fachgutachterliche Stellungnahmen eingeholt. Die Auswirkungen der Planungen sind in der Begründung und im Umweltbericht dargelegt und abgewogen worden. Die Bestandsbau führt gegenwärtig zu keinem Konflikt und wird durch die Planung auch nicht legitimiert.

Weitere Ausführungen zur freien Sicht auf die Burgruine und die befürchtete Abriegelung des Burgbergs zielen eher auf das Schutzgut Kulturgüter ab und werden an dieser Stelle nicht weiter thematisiert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

augenscheinlich argumentativ ins Feld geführt wird, wäre zu stärken, indem anstelle einer Massiverbauung ein integrativ ganzheitliches Konzept Umsetzung findet, bei dem an die Historie angeknüpft wird und ebenso die Natur bewahrt wird. Planerische Konfliktbewältigung würde hier bedeuten, sich auch mit den Bausünden der Vergangenheit auseinander zu setzen und diese im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung zu minimieren. Ohne Zweifel wäre eine solche planerische Zielsetzung in der Beseitigung der abgängigen Bausubstanz des alten Hotels zu finden und diese betonbetonte „Flakturmoptik“ zu beseitigen. Sinnvoll auch im Sinne eines Reaktivierungsgedankens wäre zudem die Hervorhebung der historischen Komponente durch Freistellung der Sicht auf die Burgruine und den historischen Garten nebst Burgwall. Planerische Konfliktbewältigung kann sich nicht in der Freihaltung von einer der minimalistisch ausgestalteten Sichtachsen beschränken, die noch dazu tunnelartig eingeschränkt werden. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Zudem sind auf bis zu 10 % der Dachflächen Aufbauten von wiederum bis zu 3 m Höhe zulässig. Der Garten wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick. Die Wohnqualität der Anwohner wird massiv beeinträchtigt.

q)

Umweltbericht Schutzgut Boden

Aus dem Umweltbericht ist zudem offenbar, dass im überplanten Gebiet eine sehr große Erodierbarkeit im Oberboden herrscht. Ebenso sei der Boden für eine Versickerung in 2 m-Raum laut Bodenkarte ungeeignet. Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, wie diesen Umständen Rechnung getragen werden kann, wenn trotz des entsprechenden Hinweises im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Änderungen gerade wiederum dazu dienen sollen, eine umfassende weitergehende bauliche Erschließung und Versiegelung des Gebietes zu ermöglichen. Die weitgehende Ausdehnung des Baukörpers des Hotels und die zusätzliche Appartement-Wohnanlage werden die Erosionen auf den tiefergelegenen Hangbereichen beschleunigen und insbesondere Starkregenereignisse werden hierzu unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse einen entsprechenden Beitrag leisten. Dies stellt auch eine Gefahr für die nach § 2 Nr. 3 Denkmalschutzsatzung geschützte Struktur des angrenzenden Denkmals dar. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Zudem sind auf bis zu 10 % der Dachflächen Aufbauten von wiederum bis zu 3 m Höhe zulässig. Die Gartenterrasse wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick.

Beschlussvorschlag:

Die Angaben im Umweltbericht beziehen sich auf die allgemeinen Angaben der großmaßstäbigen Bodenkarte 1 : 50.000 des Landes Nordrhein-Westfalen und geben nicht zwingend die exakten örtlichen Verhältnisse wider. Erosionsneigung ergibt sich im Falle des Plangebietes bereits aufgrund der teils steilen Hanglagen. Ein Erosionsschutz ergibt sich im Plangebiet durch die vorhandene (Wald)Vegetation. Diese bleibt größtenteils erhalten und mit ihr die erosions-schützende Wirkung. Im Bereich der Grünfläche G1 erfolgt zudem nach Ende der Bauarbeiten eine standortheimische Begrünung, die nach der Anwuchsphase eine entsprechende bodenfestigende Wirkung entfaltet. Zusätzliche Gebäude wirken sich, eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung vorausgesetzt, nicht nennenswert auf die Bodeneigenschaften der verbleibenden Wald- und Grünflächen aus. Eine Entwässerung der künftigen Versiegelungsflächen ist grundsätzlich über die örtliche Infrastruktur gesichert und wird den Erfordernissen der Neubebauung entsprechend ausgebaut. Zudem ermöglicht die flächendeckende Dachbegrünung einen Rückhalt anfallender Regenwässer mit einer anschließenden verzögerten Abgabe. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht vorgesehen.

Die weiterhin genannten Ausführungen zur Ausdehnung der Baukörper beziehen sich nicht auf das Schutzgut Boden und werden an dieser Stelle nicht thematisiert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

r)

Schutzgut Wasser

Innerhalb der Betrachtung der geohydrologischen Verhältnisse findet sich keine Erwähnung zu ggf. vorhandenen künstlichen historischen Wasserleitungssystemen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung eines Burggeländes sind Brunnenanlagen und künstliche Wasserleitungen zu erwarten. Ob dies der Fall ist, mag entsprechend überprüft werden. Zudem wird zum Schutzgut Wasser angemerkt, dass die Grundwasserneubildung im nördlichen Teil des Änderungsbereiches bereits durch bestehende Versiegelung eingeschränkt ist. Umso mehr ist unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse dann nicht nachzuvollziehen, dass die Flächennutzungsplanänderung, die doch einer folgenden Bauleitplanung als Grundlage dienen soll, keinen Vorschub zur nachfolgenden planerischen Konfliktbewältigung leistet, sondern durch beabsichtigte weitergehende Versiegelung diese Problematik noch zusätzlich verschärft werden soll. Auf die Gefahren für Anwohner ausgehend von der Bau- und Betriebsphase ist bereits zuvor hingewiesen worden.

Beschlussvorschlag:

Historische Brunnenanlagen oder Entwässerungssysteme sind eher dem Schutzgut Kulturgüter zuzuschreiben. Sollten sich entsprechende Funde im Zuge der Bauarbeiten ergeben, werden die zuständigen Stellen informiert.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist ohnehin sehr gering, eine Überbauung entsprechender Flächen führt demnach nicht zu einer massiven Verminderung der örtlichen Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet wurde im Zuge eines Baugrundgutachtens auf die dortigen Boden- und Boden-/Grundwasserverhältnisse hin untersucht. Grundwasser wurde im Zuge der Bodenuntersuchungen nicht bzw. nur in Form örtlicher Vernässungen durch Sicker-/Schichtwasser gefunden, das nach Regenfällen stark zeitverzögert in den Untergrund sickert. Es bestehen demnach keine wichtigen Grundwasserentstehungsprozesse, die durch zusätzliche Bebauung beeinträchtigt würden.

Baubedingte Gefahren können durch fachmännische bauzeitliche Wasserhaltung vermieden werden. Das Baugrundgutachten gibt hierzu bereits erste Hinweise.

Anlagebedingte Gefahren könnten durch einen möglichen Wasserdruck auf von Sickerwässern auf die Bauwerkssohle entstehen, die allerdings nur den Neubau selber, nicht aber umliegende Wohnlagen gefährden würde und durch technische Vorkehrungen wie eine Hangdrainage vermieden werden können.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

s)

Umweltbericht Waldbiotope

Im Umweltbericht wird sodann betont, dass es sich bei den vorgefunden Waldbiotopen vorwiegend um Strukturen von hoher Bedeutung handelt. Umso mehr unverständlich ist, dass die Flächennutzungsplanänderung einer folgenden Bauleitplanung Vorschub leisten soll, die insbesondere mit Blick Richtung Süden darauf gerichtet ist, die Baukörper vollständig freizustellen. Diese vollständige Freistellung ist offenbar, da vorgelagert nicht nur Grünfläche vorgesehen ist, sondern auch noch mögliche Kronenauslichtungen erwähnt werden. Die Zielsetzung ist offensichtlich in dem Erhalt des maximalen "Münsterland Blickes" verortet. Ein Bewuchs mit Forstpflanzen, die den Münsterlandblick stören könnten, wird es nicht geben. Das massive Volumen der Baukörper und die Missachtung des Waldabstands, der auch vom Landesbetrieb Wald und Holz gerügt wird, unterlegt ebenso die Missachtung der festgestellten hohen Bedeutung der Waldbiotope.

Die Bedeutung auch kleinerer Waldflächen für die Waldfunktionen und als Trittsteinbiotope ist in der Rechtsprechung anerkannt (OVG NRW, Urt. vom 9.4.1987 - 20 A 1399/85 -; VG Münster, Urt. vom 18.3.2003 - 1 K 1698/99 -; Kranz a.a.O. § 39 Erl.3.3.3). Insbesondere in der Nähe zu Ballungsräumen und bei der beabsichtigten Umwandlung von kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten kommt dem Schutz der Erholung der Bevölkerung eine gesteigerte Bedeutung zu (vgl. auch VG Arnsberg, Urt. vom 6.2.1979 - 4 K 2082/78 -; Kranz a.a.O. § 39 Erl. 4.6; Klose/Orf, § 9 Rn. 70 und 98). Gerade im Innbereich ist die Bedeutung auch kleinerer Waldflächen nur in aller Deutlichkeit zu betonen (vgl. hierzu Säger, AgrarR 1990, 307). Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der in § 1 Nr. 1 BWaldG niedergelegten Grundsätze der Walderhaltung und Waldvermehrung, die auch in der Bauleitplanung und in den Baugenehmigungsverfahren als Teil des Schutzgutes der öffentlichen Sicherheit beachten und schützen müssen.

Beschlussvorschlag:

Es ist unbestritten, dass die vorhandenen Waldbiotope bei Umsetzung der Planung in gewisser Weise an Wert verlieren, allein aufgrund der räumlichen Ausdehnung der neuen Gebäude im Gegensatz zur stillgelegten Burggraf-Ruine. Dennoch zielt die verbindliche Bauleitplanung, nämlich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50, nicht auf eine maximale Freistellung des Hanges zur Erzielung eines maximalen Münsterlandblickes ab. In den weit überwiegenden Bereichen der jetzigen Waldflächen ist der Erhalt waldartiger Strukturen festgesetzt. Einzelentnahmen zur Freilegung einzelner Sichtfenster sind stark reglementiert und zielen auf den Erhalt der Waldflächen ab. Dies ergibt sich in Teilen bereits aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen, die ihres Zeichens nicht einmal der Abwägung unterliegen.

Insofern wird dem Erhalt der innerörtlichen Waldflächen durchaus Rechnung getragen, und das obwohl die nähere Umgebung des Plangebietes ebenso wie Tecklenburg insgesamt nicht als waldarmes Gebiet einzuordnen ist.

Die Kompensation im Sinne des Baugesetzbuches umfasst sowohl Ausgleich als auch Ersatzmaßnahmen. Letztere müssen nicht im unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriffsort stehen und können beispielsweise über externe Flächenpools abgeleistet werden. Im Fall der vorliegenden Planung erfolgt -trotz Erhalt großer Teile der vorhandenen Waldflächen und der dortigen Funktionen- eine Kompensation über einen anerkannten Flächenpool der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt. Die in Anspruch genommenen oder in ihren Funktionen künftig eingeschränkten Waldflächen des Plangebietes werden in Absprache mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW in einem Flächenverhältnis von 1 : 2 kompensiert, d.h. in doppelter Flächengröße neu angelegt. Die Kompensationsmaßnahme wurde bereits von den Naturschutz- und Waldbehörden akzeptiert.

Auch ein abweichendes Vorgehen in Bezug auf Schutzstreifen zwischen Wald und Gebäude ist mit dem Landesbetrieb Wald und Holz besprochen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planungsrecht muss hier öffentliche Vorschriften beachten und auch eine anschließende Baugenehmigung darf nur dann erteilt werden, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wie dargestellt, stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften jedoch einem Bauvorhaben an den genannten Stellen entgegen, wenn Kompensation aufgrund der Einzigartigkeit der Lage und der Standortsensibilität nicht in geeigneter Weise nicht stattfinden kann. Der Verlust von vorhandenen Waldflächen würde gerade ein urbanes Mischgebiet in besonderer Weise treffen, da dort Wohnen und Arbeiten sich noch besonders verdichtet und dies dann den ohnehin beengten Wohn- und Arbeitsverhältnissen noch weiter entgegen laufen würde. Demgemäß ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Waldfunktionen an dieser Stelle verloren geht.

Mit Blick auf die Einzigartigkeit des Standortes müsste, wenn man unter den gegebenen Umständen überhaupt von einer Kompensationsfähigkeit ausgeht, dieser Ausgleich dann zudem vielfach über den rein flächenhaften Ausgleich hinausgehen. Es ist insoweit in der Rechtsprechung anerkannt, dass es insbesondere im Hinblick auf die Bedeutung der Bäume für den Naturhaushalt rechtmäßig ist, als Ersatz für gefällte Bäume ein Mehrfaches an neu anzupflanzenden Bäumen zu verlangen (vgl. OVG NRW, Urt. vom 21.11.2019 - 20 D 90/16.AK -; BayVGH, Beschl. v. 22.4.2013 - 14 ZB 12.2092 -; OVG Sachsen Anhalt, Beschl. vom 8.2.2011 - 2 L 32.10 -; OVG Schleswig-Holstein, Urt. vom 2.11.1994 - 1 L 21.94 -; VG Regensburg, Urt. vom 7.5.2010 - 4 K 09.672 -; Kranz a.a.O. § 44 Erl. 4.7).

Soweit der Landesbetrieb NRW hier auf die Einhaltung eines Schutzstreifens zwischen Wald- und Bebauungsgrenze hinweist, irritiert, dass diesem Hinweis nicht Folge geleistet werden soll, kann dem nur zugestimmt werden. Abstand zwischen Wald und Bebauung ist Grundlage der forstrechtlichen Bestimmungen der Länder, um gerade eben Brandgefahren zu minimieren. Auch hier ist dies wiederum zu beachten. Gerade die Brandgefahr stellt ein hohes Risiko auch für die Anwohner im Umfeld dar.

t)

Faunistische Erhebung

Der beiden Planungsentwürfe erwähnen sodann den Umstand, dass die faunistische Erhebung unter Berücksichtigung auch der gängigen Rechtsprechung veraltet sei. Dem ist uneingeschränkt zuzustimmen. Dies kann auch nicht mit der Behauptung einer Plausibilitätskontrolle so einfach eben einmal ausgeglichen werden. Denn allein bei den festgestellten Fledermausarten in 2014 ist für 5 Arten festzustellen, dass diese dem Strengschutz gem. Anhang Liste IV der FFH-Richtlinie zuzuordnen sind. Dies gilt weiterhin auch für das Steinkautz und es ist bekannt, dass entlang des Teutoburger Waldes in umfangreichen Maße Uhus mittlerweile anzutreffen sind. Es ist demgemäß mit dem Vorkommen von 6-7 streng geschützten Arten auch nach aktuellem Stand fest zu rechnen. Freilich sicher ist der aktuelle Stand nicht, da ja schließlich keine neueren Untersuchungen vorgenommen werden. Vor diesem Hintergrund bedarf es der Aktualisierung der faunistischen Erhebung und zwar nicht in Form theoretischer Überlegungen ausgehend von zeitlich eng begrenzten Untersuchungen im Jahre 2014, sondern es bedarf entsprechend aktualisierter Untersuchungen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu betonen, dass schon ausweislich des Umweltberichtes dem Plangebiet als Lebensstätte streng geschützter Tierarten eine besondere Bedeutung zuzuweisen ist.

Nach Einschätzung meiner Mandatschaft werden von dem bereits auf der Stufe der Bauleitplanung bis in das Detail festgelegtem Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen werden. Dies ergibt sich aus der besonders sensiblen Standortlage bzw. der besonderen ökologischen Empfindlichkeit. Zudem ist festzustellen, dass gerade aus der Struktur des Vorhabens erhebliche Umweltauswirkungen resultieren, da nicht nur mit dem alten Burggrafen das unmittelbare Wohn- und Aufzuchthabitat streng geschützter Arten vollständig beseitigt wird, sondern zudem das weitergehende Jagdhabitat massive Eingriffe erfährt, indem gar ein „Urbanes Mischgebiet“ erstmalig aus dem Boden gestampft wird. Zerschneidung des Lebensraumes ist die zwingende Folge. Massive Störungen durch zwei große Baukörper, viele Menschen und vielfältige menschliche Aktivitäten machen hier folglich die Beseitigung der Wohn- und Aufzuchtstätten in Kombination mit der weitergehenden Lebensraumzerstörung zu einem naheliegend vernichtenden Doppelschlag gegen streng geschützte Fledermausarten.

Beschlussvorschlag:

Zur Aktualität der verwendeten Daten siehe A I 15 b).

Für das Vorhaben wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen durchgeführt, für eine zusätzliche Umweltverträglichkeitsprüfung besteht kein Erfordernis. Die Betrachtung von Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ist Bestandteil der Umweltprüfung, ferner wurde die Planung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange geprüft. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag schätzt die Auswirkungen auf die Fauna fachgutachterlich ein und entwickelt fachlich korrekt notwendige Vermeidungsmaßnahmen und funktionserhaltende Maßnahmen, durch die das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unterbunden werden kann.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Waldkauz und Uhu sind dabei noch nicht einmal berücksichtigt. Die Nutzung stark veralteter und zudem äußerst lückenhaft ermittelter faunistischer Daten wird den Erfordernissen der Ermittlung zur Umweltverträglichkeit in keiner Weise gerecht. Eine intensive und umfassend aktualisierte Erhebung ist zwingend erforderlich, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen. Visuelle und auditive Suchen in aktualisierter Form zum aktuellen Stand an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind erforderlich. Die bioakustische Methodik unter Einsatz von Batcordern zur Erfassung von Fledermausaktivitäten muss aktualisiert werden. Dabei sind die Untersuchungszeitpunkte und die Untersuchungsdauer neu festzulegen und insbesondere deutlich auszudehnen. Eine Transektkartierung mithilfe des Fledermausdetektors zur Erfassung von Fledermausultraschalllauten ist erforderlich. Der aktuelle Stand eingriffsrelevanter Arten ist zu ermitteln, was insbesondere die bereits festgestellten strenggeschützten Arten anbetrifft. Das Tagesflug- und Nachtflugverhalten ist gesondert zu ermitteln, um Beeinträchtigungen beurteilen zu können. Die potenziellen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen müssen jeweils gesondert aufgeführt und bewertet werden. Es ist zu ermitteln, ob sich das Verhalten der Fledermäuse etwa in Bezug auf die Wohnstätten geändert hat, da ja nun schon seit geraumer Weile hier Ausweichkästen etwa für die Fledermäuse aufgehängt worden sind. Es ist zu untersuchen, ob diese überhaupt angenommen werden. Es müssen geeignete Empfehlungen erarbeitet werden zur Ermittlung und Verminderung betriebsbedingter Beeinträchtigungen, als aber auch insbesondere zur Vermeidung von bau- und abrissbedingten Beeinträchtigungen. Im Ergebnis ist damit zu rechnen, dass sich das Projekt jedenfalls in Form des aktuellen Planungsstandes, so aufgrund

der erheblichen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen nicht realisieren lässt. Einige wenige Kästchen an anderer Stelle aufzuhängen wird angesichts der Mehrzahl bereits festgestellter Fledermausarten und des einkalkulierten vollständigen Wohnstättenverlustes eher wie eine Alibikompensation. Der Geodätische Raumbezug ist zu berücksichtigen. Denn die in das Münsterland gerichtete Hanglage in ein einzigartiger und unersetzlicher bzw. nicht zu kompensierender Lebensraum. Dies betrifft sowohl die Biotopnutzung in Richtung Tiefland, als aber auch die Lebensraumnutzung und Bedeutung entlang der Hanglage. Denn auch diese ist von Ihrer Struktur her wiederum einzigartig, weshalb diese auch als Biotopvernetzungsstruktur entlang der Hanglage bis nach Bad Iburg gedacht ist. Wegen der Einzigartigkeit des Hanglagenstandortes in südlicher Richtung weithin erhoben über das Münsterland ist fest davon auszugehen, dass bei der erforderlichen und zu aktualisierenden faunistischen Untersuchung noch mehr Arten vorgefunden werden, deren Schutzbedürftigkeit der beabsichtigten Überplanung noch zusätzlich entgegensteht. Sich einem aktualisierten Kenntnisstand hier zu verschließen, dürfte einer gerichtlichen Kontrolle schwerlich standhalten.

u)

Schutzgut Klima / Luft

Der Umweltbericht weist selbst darauf hin, dass von einer besonderen Bedeutung der unbebauten Bereiche des Plangebietes für das Siedlungsklima auszugehen ist. Auch deshalb verbietet sich, hier unter Außerachtlassung der Belange der betroffenen Anwohner an gesunden Wohnverhältnissen, hier ein urbanes Gebiet aus dem Boden zu stampfen. Vor dem Hintergrund dieser festgestellten besonderen Bedeutung ist nicht verständlich, dass die Entwürfe in Kenntnis dieses Umstandes gleichwohl dann die Grundlage für eine umfassende Bebauung sein soll, die weit über den bisherigen Bestand hinausgeht, ja den Bestand mehr als verdoppelt. Die festgestellte besondere thermische Ausgleichfunktion wird doch infrage gestellt durch die Riegelwirkung beider Baukomplexe, die sich entlang des Hanges bewegt. Eine thermische Auswirkungsanalyse ist nicht erstellt worden. Eine gesteigerte Emissionsbelastung ist offensichtlich. Versorgung und Entsorgung müssen für eine Vielzahl zukünftiger Bewohner gewährleistet sein. Die in die Höhe gewachsenen verlängerten Baukörper fangen Licht und Wärme ein und riegele die Thermik ab und das wirkt sich negativ auf die Gesundheit der Anwohner aus. Dies alles steht der besonderen Bedeutung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes entgegen. Künftig werden eine Vielzahl von PKW in einem engen gefangenen Bereich aufgestellt sein und auch zu Nacht- bzw. Tagesrandzeiten bewegt werden. Wegen der Vielzahl der Bewohner und Hotelbesucher wird die Stellplatzproblematik sich als planerisch heraufbeschworener Konflikt erweisen, da die Stellplatzproblematik bereits jetzt in den Sommermonaten aufgrund von Veranstaltungen offenkundig ist. Zum Schutz von Klima und Luft wären hier Tiefgaragenstellplätze zu schaffen, die allerdings der Investor wohl nicht bezahlen wollen. Insbesondere wäre aber für ein Hotelkonzept ein geeigneter Standort zu suchen, um dieses Problem nicht aufkommen zu lassen. Unabhängig von den durch die Stellplatzplanung aufgeworfenen Umweltauswirkungen, drängt sich ohnehin die Frage nach der dann eingehend rechtlich zu

Beschlussvorschlag:

Der Bereich ist bereits zum Teil bebaut. Durch Umsetzung der Planung wird es zu einer gewissen siedlungsklimatischen Zusatzbelastung kommen, der zum einen durch die flächendeckende Grünbedachung entgegengewirkt werden soll und die zum anderen durchaus soweit von den verbleibenden Vegetationsflächen der Wald- und Grünflächen im Plangebiet aufgefangen werden können. Durch den Bau der geplanten Gebäude ist im gegebenen räumlichen Kontext nicht von einer erheblichen siedlungsklimatischen Belastung der Wohnlagen der näheren Umgebung auszugehen. Eine Riegelwirkung kann grds. nicht gegeben, da ausreichend Freiräume für den Kaltluftstrom verbleiben.

Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde ein Fachbeitrag Schallschutz mit Datum vom 31.01.2022, RP Schalltechnik, erarbeitet. In diesem wurden die gewerblichen Immissionen an den relevanten Immissionsorten schutzbedürftiger Nutzungen untersucht. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die zulässigen Richtwerte an den Bestandsimmobilien am Tag und in der Nacht deutlich unterschritten werden. (siehe Begründung Kap 6.3)

Die zusätzliche Luftbelastung durch Mehrverkehr kann grds. als eher gering angesehen werden, da der Standort bereits verkehrlich erschlossen ist und im Bestand bereits ca. 84 Park-/Stellplätze (53 am Burgberg, 13 vor Hotel, 18 zwischen Hotel und Wohnhaus) vorhanden sind. Die Umwandlung der Parkplätze in Stellplätze sowie die Erhöhung um ca. 50 Einstellungen führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Luftqualität.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	untersuchenden Vorwegbindung der Stadt Tecklenburg durch einen bereits abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag mit dem Investor. Denn vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Veräußerung des für das Vorhaben erforderlichen Parkraumes bekommt die Betonung der „zwingenden Erforderlichkeit“ eine ganz andere Bedeutung. Hat doch der Rat der Stadt Tecklenburg mit Beschluss vom 20.11.2018 der Veräußerung der öffentlichen Parkplätze an die Investor zugestimmt, sodass vom zwischenzeitlichen Kaufvertragsabschluss fest auszugehen ist. Auch hier ist eine unbefangene Abwägung der Belange folglich ad absurdum geführt. Auch unter vergaberechtlichen Gesichtspunkten berührt die Veräußerung öffentlichen Parkraumes seltsam, da andere potentielle Investoren von einer alternativen Projektierung an diesem Standort schlicht ausgeschlossen werden.	
v)	<u>Überschlägige Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen</u> Es erschließt sich nicht, warum in den Entwürfen darauf hingewiesen wird, dass ein Eingriff in das Landschaftsbild auch dann bestehen bleiben würde, wenn es zur Wiederaufnahme der Hotelnutzung im gegenwärtigen Bestand komme. Zwar ist dies grundsätzlich richtig. Es muss aber doch berücksichtigt werden, dass dann die beabsichtigte massive Ausdehnung durch die beiden neuen Baukörper vermieden wird und die ganzen neuen Konfliktlagen, die die derzeitige Planung auslösen wird, vermieden werden können. Denn bauliche Ausdehnung sowie die Ergänzung mit einem weiteren Baukörper stellen doch einen wesentlich höheren Eingriff in das Landschaftsbild dar, als der gegenwärtige Bestand. Auch insoweit führt diese falsche Annahme in eine Abwägungsdefizit.	Beschlussvorschlag: Die nebenstehende Stellungnahme bezieht sich vermutlich auf den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und hier auf die Prognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung. Dieser Gesichtspunkt ist gemäß Anlage 1 zum BauGB standardmäßig im Zuge jeder Umweltprüfung zu betrachten. Dass auch bei Nichtdurchführung der Planung, und damit z.B. bei einer potentiellen Wiederaufnahme des Hotelbetriebs im alten Gebäude, ebenfalls Belastungen des Landschaftsbildes bestehen, ist eine Feststellung, die unbenommen einer deutlich größeren Belastung bei Durchführung der Planung für sich steht und kein Abwägungsdefizit darstellt. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

w)

Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es erschließt sich nicht, warum es keine räumlichen Alternativen für einen geplanten Hotelneubau geben soll. Die zwingenden Gründe sind ebenso nicht dargelegt, warum nur an dieser Stelle und warum nur in dieser Form das Projekt realisierbar ist. Das planerische Interesse des Investors ist evident auf die Schaffung von exklusivem Wohnraum ausgerichtet und die Hotelkomponente ist auf Dauer nicht gewährleistet. Sie lässt sich insbesondere nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gewährleisten, dass ein bestimmtes Maß der Fläche für den Hotelbetrieb bestimmt ist. Denn dies hindert den Investor in Zukunft doch nicht an der Einstellung des Betriebs bzw. der Dauernutzung des Hotels durch Dauerbewohner. Eine zwingend erforderliche Standortbindung eben nur an diesen speziellen Standort ist zwar behauptet, aber nicht auch nur im Ansatz plausibel begründet worden.

Beschlussvorschlag:

Das Ortszentrum befindet sich in topografisch schwieriger Lage. Bauplätze und -flächen sind für Großvorhaben in fußläufiger Distanz zur Altstadt und den touristischen Sehenswürdigkeiten nicht verfügbar.

Die Suche nach einer Nachnutzung beschäftigt die Stadt und Fachbehörden bereits seit vielen Jahren. Sie ist als Ziel im Integrierten Handlungskonzept verankert und wird durch die vorliegende Planung forciert.

Durch die Ergänzung der Wohnnutzung kann eine robustere Nutzungsstruktur geschaffen werden, die weniger krisenanfällig ist und den Bereich ganzjährig belebt und für eine zusätzliche Belebung des Stadtzentrums sorgt. Das Mischungsverhältnis wurde über die Textliche Festsetzung Nr. 1 gesichert und schließt eine reine Wohnnutzung, wie vom Einwender vorgetragen, dauerhaft aus.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

x)

Weitere Erwägungen zum Schutzgut Mensch

Nicht nachvollziehbar ist weiterhin, dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nur geringe oder aber keine Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes Mensch unterstellt werden. Denn die Planung sieht nicht lediglich die Nachnutzung eines bereits versiegelten und bebauten Stadtraumes vor, sondern beinhaltet eine massive Neubebauung, die es bisher in dieser Form an diesem Ort nicht gegeben hat. Es entstehen massive Baukörper und eine merklich negative Verstärkung und Kumulation von Umweltauswirkungen sind zu erwarten. Anders, als dies zu dem verbleibenden Umweltauswirkungen ausgeführt wird, handelt es sich bei der neuen Inanspruchnahme nicht um eine eher kleinflächige Fläche, sondern im Verhältnis zu der bisherigen Baukubatur wird diese vervielfacht und weithin sichtbar in das Münsterland freigestellt. Gerade für das Landschaftsbild und die kulturhistorische Bedeutung der Örtlichkeit erfolgt eine ganz erhebliche Schadensvertiefung. Nicht das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wird hier der Bauleitplanung mit auf den Weg gegeben, sondern ein Signal in Richtung rücksichtslose Projektdurchsetzung. Das wird die Wohnqualität der Anwohner massiv beeinträchtigen und insbesondere Grundeigentümer, die sich den Belangen des Denkmalschutzes in Tecklenburg zu unterwerfen haben, werden sich schlicht auf den Arm genommen fühlen, wenn hier eine solches Projekt realisiert wird.

Beschlussvorschlag:

In Bezug auf das Schutzgut Mensch wird auf das Landschaftsbild und die kulturhistorische Bedeutung der Örtlichkeit abgehoben, die jeweils für sich genommen eigene Schutzgüter darstellen und eigenständig zu betrachten sind sowie darüber hinaus über die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auch mit dem Schutzgut Mensch in gegenseitiger Wirkung stehen. Eine über die schutzgutbezogen aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehende Verstärkung von Umweltauswirkungen durch Beeinflussung von Wechselwirkungen bis hin zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

y)

Erforderlichkeit soziale Maßnahmen

Innerhalb der Planentwürfe wird zudem ausgeführt, dass soziale Maßnahmen im Zusammenhang mit der Änderung nicht erforderlich seien. Auch insoweit setzt der Flächennutzungsplanentwurf der weiteren Bauleitplanung keine Vorgaben und der Bebauungsplanentwurf verhält sich hierzu nicht. Denn bei Änderungen des Flächennutzungsplanes ist der Gemeinde doch das Projekt des Investors hier bereits vollumfänglich bekannt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass im Wesentlichen exklusives Wohnen für eine ältere solvente Klientel beabsichtigt ist. Unter dem Begriff "Service-Wohnen" ist doch nichts anderes zu verstehen, als dass exklusives Wohnen im Alter. Dem soll zusätzlich auch noch Rechnung damit getragen werden, dass sogar beabsichtigt ist, in Zukunft dort medizinische Versorgung zu betreiben. All dies ist auch bei Änderungen des Flächennutzungsplanes bereits bekannt und ist Gegenstand auch des Bebauungsplanentwurfes. Aufgrund der entsprechenden Schwerpunktsetzung ist demgemäß mit dem Zuzug von älteren und versorgungsbedürftigen Menschen zu rechnen. Demgemäß wird sich auch die Daseinsvorsorge in Bezug auf diesen Zuzug orientieren müssen. Insofern trägt die lapidare Aussage, dass soziale Maßnahmen nicht erforderlich seien, nicht. Es wird die Bevölkerung Tecklenburgs zudem in Verwunderung setzen, dass Wohnen im Alter hier augenscheinlich eher für betuchte Kreise durch den Investor angedacht ist, anstelle auf den Wohnbedarf im Alter der Tecklenburger Bevölkerung einzugehen. Eine Veränderung der Sozialstruktur der Bevölkerung ist zu erwarten. Eine Planung, die sich an dem tatsächlichen Wohnraumbedarf der derzeitigen Bewohner Tecklenburgs orientiert, ist augenscheinlich durch die Planung nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Das Service Wohnen ist in der Überarbeitung durch Wohnungen ersetzt worden. Diese Wohnungen bieten die Möglichkeit eines längeren bis dauerhaften Aufenthalts. Die Mieter/Nutzer dieser Wohnungen können auf zubuchbare Serviceleistungen des Hotelbetreibers zurückgreifen. Diese Nutzung stellt somit einen Hybrid von der Boardinghaus bis zur Wohnnutzung dar. Der Anteil von mind. 50 % Hotelnutzung ist dauerhaft über die Festsetzung Nr. 1 gesichert.

Ein Zuzug speziell älterer Menschen ist daher nicht mehr zu erwarten. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da durch die Gesamtgröße des Projektes (12 Wohneinheiten und 42 Wohnungen) keine wesentliche Veränderung in der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur stattfindet und eine Überlastung bestehender Strukturen/Einrichtungen nicht zu erwarten ist.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

z)

Brandschutz/Störfälle/Katastrophenschutz

Es irritiert weiterhin, dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes keine Aussagen in Bezug auf absehbare Risiken getroffen werden können. Dabei steht das doch beabsichtigte Investorenprojekt schon längstens fest. Sowohl Appartementhaus, als auch Hotel, als auch Service-Wohnen werden einzig über eine Sackgassenstraße erschlossen. Zwischen massiven und hohen Baukörpern gibt es einen schmalen Schlauch, der nördlich begrenzt wird durch den höher gelegenen und mit einer Mauer abgefangenen Terrassengarten. Unterhalb des Appartementhauses und der Hotelanlage befindet sich ein Steilhang, sodass bei einem Brand oder sonstigen Katastrophenfall besondere Schwierigkeiten der Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu erwarten stehen. Auf die gewünschte unmittelbare Angrenzung von Wald an die geplanten Gebäude, was bereits durch den Landesbetrieb Wald und Holz kritisiert worden ist, stellt ein zusätzliche offensichtliches Risikopotential dar, sodass auch insoweit verwundert, dass der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes hierzu keine weiteren Ausführungen enthält. Es irritiert, dass der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten zu dem Ergebnis kommt, dass aus Umweltsicht keine Gründe zur Versagung des Vorhabens bestehen.

Beschlussvorschlag:

Das Grundstück ist über den Meesenhof erschlossen und damit für die Rettungsdienste erreichbar. Die detaillierte Prüfung des Brandschutzes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung. Grds. ist stets ein 2. Rettungsweg vorzuhalten. Den Plänen lässt sich entnehmen, dass der Vorhabenträger den 2. Rettungsweg baulich sicherstellt. Besondere Gefahren, z.B. durch den umgebenden Gehölzbestand, die nicht im Rahmen der Genehmigung zu lösen wären, sind nicht zu erwarten.

Ein Katastrophenfall i.S. der Störfallverordnung kann ausgeschlossen werden, da das Projekt nicht einen solchen Betriebsbereich aufweist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

aa) Stellplätze

Es irritiert, dass gerade mal 90 Stellplätze vorgehalten werden sollen. Auszugehen ist doch allein von einer Hotelbettenkapazität von 127 Betten. Weiterhin ist der Bedarf der „Service-Bewohner“ zu addieren sowie das weitere Wohnen im Appartement. Darüber hinaus werden Arbeitnehmer und eine Vielzahl von zusätzlichen Besuchern der neuen Bewohner einen Parkplatzbedarf haben. Völlig ausgeblendet ist zudem der Parkplatzbedarf im Hinblick auf Veranstaltungen, wie sie im Sommer alljährlich auf dem Burgberg stattfinden. Bereits jetzt reichen für diese die Parkplatzzkapazitäten nicht. Eine dramatische Zuspitzung der Parkplatzsituation ist demgemäß für die Zukunft zu erwarten, ohne dass die Planung hier auch nur ansatzweise irgendwelche Lösungsansätze bietet. Stellplätze sollen sogar außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein. Die Anordnung von Stellplätzen in offener Weise außerhalb der überbaubaren Flächen wird zu zusätzlich erheblichen Emissionen führen und eine nachhaltige Belastung für die Umwelt darstellen, da angesichts der Größenordnung und der Vielzahl der Bewohner ebenso von einer Vielzahl von Autos und Fahrzeugbewegung auszugehen ist. Auch die Frage darf erlaubt sein, ob hier so eben einfach mal Parkplätze, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, in einem solchen Umfang an einen privaten Investor veräußert werden dürfen.

Beschlussvorschlag:

Durch das Vorhaben wird ein Bedarf von 132 Stellplätzen (siehe Begründung Nr. 5.3) ausgelöst.

Um diesen Bedarf nachzuweisen, wird der Parkplatz am Burgberg vom Vorhabenträger erworben und eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen errichtet. Weitere Stellplätze werden in den festgesetzten Stellplatzflächen errichtet, sodass der Bedarf nachgewiesen werden kann.

Hinsichtlich des Parkplatzverkaufs und des Verlusts öffentlicher Stellplätze wird auf die Ausführungen in A II 2a) verwiesen.

Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde ein Fachbeitrag Schallschutz mit Datum vom 31.01.2022, RP Schalltechnik, erarbeitet. In diesem wurden die gewerblichen Immissionen an den relevanten Immissionsorten schutzbedürftiger Nutzungen untersucht. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die zulässigen Richtwerte an den Bestandsimmobilien am Tag und in der Nacht deutlich unterschritten werden. (siehe Begründung Kap 6.3)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

bb)	<u>Private Grünflächen</u> Es irritiert, dass etwa die Grünfläche G2 als solche definiert wird, wo diese aktuell als Waldfläche klassifiziert ist. Ebenso wird betont, dass der Waldcharakter erhalten bleiben soll. Allerdings ist doch offensichtlich, was hier geplant ist. Auch hier ist die maximale Freistellung der Gebäudestruktur in Richtung Südlage beabsichtigt, sodass hier nicht eine weiterhin bestehende ökologische Wertigkeit suggeriert werden kann.	Beschlussvorschlag: Die Bezeichnung als Grünfläche bedeutet nicht, dass die waldartige Struktur nicht erhalten bleiben soll. Dies wird durch entsprechende textliche Festsetzungen zur Grünfläche G2 sichergestellt. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg wird der gesamte unbebaute Teil des Burgberg als Grünfläche dargestellt, so auch die faktisch als Wald einzustufenden Strukturen im Plangebiet. Über die Maßgaben des Flächennutzungsplanes hinaus setzt der vorliegende Bebauungsplan Bereiche im Westen und Osten als Fläche für Wald aus, während die Grünfläche G2 aus der vorbereitenden Bauleitplanung heraus entwickelt und -trotz geplantem Erhalt der waldartigen Struktur- weiterhin als Grünfläche ausgewiesen wird. Damit wird den zugelassenen (jedoch nicht maximalinvasiven!) Eingriffen in die Fläche Rechnung getragen, da so ein Waldausgleich im Verhältnis 1 : 2 für den Teilbereich durchzuführen ist und die dortigen Eingriffe im Sinne einer externen Kompensation umfangreich abgegolten werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
cc)	<u>Freizeit / Erholung / Tourismuswirtschaft</u> Die Negativeffekte der vorliegenden Planung werden nicht gesehen. Zwar mag die Stärkung eines Hotelstandortes grundsätzlich für Tourismus und Wirtschaft positiv belegt sein. Allerdings ist die Bewahrung der kulturhistorischen Komponente ausschlaggebender Motor für Tourismus und Wirtschaft für den Standort Tecklenburg. Es gilt demgemäß den "mittelalterlichen Flair" zu bewahren und diesen nicht durch eine sichtbare neue Massivbebauung zu zerstören. Dieser Negativeffekt wird jedoch schlicht nicht berücksichtigt. Was den Tourismus in Tecklenburg belebt, wird hier gefährdet und nicht gefördert.	Beschlussvorschlag: Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden. Eine für den Tourismus darüber hinausgehende Beeinträchtigung wird nicht gesehen, da die Attraktivität maßgeblich durch das Tourismusprogramm (wie z.B. die Freilichtspiele, das Angebot im Kulturhaus etc.) geschaffen wird und dieses nicht durch das Vorhaben negativ berührt wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

dd)	<u>Externe Kompensation</u> Wegen der einzigartigen Lage am Bergrücken und der gewünschten Biotopvernetzung ist eine externe Kompensation, so wie beabsichtigt, wesentlich nachrangig im Verhältnis zum Ausgleich am Ort. Ausgleich am Ort sowie deutliche Eingriffsminimierung müssen absolut vorrangiges Ziel der Planung sein, was allerdings nicht der Fall ist.	Beschlussvorschlag: Für einen Ausgleich an Ort und Stelle stehen keine hinreichenden Flächenpotentiale zur Verfügung. Eine Kompensation erfolgt daher, in im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landesbetrieb Wald und Holz, über eine externe Maßnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
ee)	<u>Textliche Festsetzung</u> Die beabsichtigte Festsetzung einer Hotelnutzung von mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche garantiert, wie bereits ausgeführt, den dauerhaften Hotelbetrieb in keiner Weise. Etabliert wird vielmehr auch für die Zukunft ein dauerhaftes Wohnen und die Aufgabe der Hotelnutzung kann jederzeit in ein Service-Wohnen einmünden, ohne dass entsprechende Festsetzung am Ende hieran etwas ändern würden. Der dauerhafte Erhalt eines Hotels ist nicht abgesichert. Einzig die Umsetzung von exklusivem Wohnen hat dauerhaften Bestand, da die Finanzierung des Bauprojektes im Wesentlichen von dem Verkauf von Wohnungen nach Baufortschritt abhängen wird. Weder ist der Hotelbetrieb gesichert, noch selbst eine Vermeidung von Bauruinen im Falle der Insolvenz.	Beschlussvorschlag: Auch wenn der Betrieb selbst als solches nicht abgesichert ist, so ist das Mischungsverhältnis durch die Textliche Festsetzung Nr. 1 dauerhaft gesichert. Eine Umwandlung der Nutzung in eine Wohnnutzung ist daher planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Zudem wird dieses Vorhaben in seinem Mischungsverhältnis über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag gesichert. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

ff)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Jenseits der bisherigen Ausführungen zur mangelnden Aktualität der faunistischen Untersuchungen und Bewertungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Fläche maßgebliches Habitat für verschiedene Fledermausarten ist, von denen allein 5 dem Strengschutz unterliegen. Die Ausführungen zu den anlagebedingten Auswirkungen greifen zu kurz. Der Betrieb eines Hotels nebst dem Service Wohnen und dem allgemeinen Wohnen führt dazu, dass in diesem Gebiet zukünftig eine Vielzahl von Menschen eine Vielzahl von elektronischen Geräten betreiben werden. So ist allein im Hinblick auf die TV-Nutzung zukünftig mit über 200 Fernbedienungen zu rechnen, deren "Elektrosmog" für die betroffenen Fledermausarten Beeinträchtigungen haben können und zumindest ein erhebliches Störungspotential aufweisen. Ebenso ist mit einer Außengastronomie zu rechnen mit entsprechendem Lärm. Dies ist bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung bisher nicht berücksichtigt worden und hat überdies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Anwohner. Von erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen muss angesichts der künftigen Bewohnung des Gebietes ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung der biotischen Standortsensibilität verbietet sich das beabsichtigte Vorhaben schlichtweg!

Auch wird im Entwurf darauf hingewiesen, dass ein Betrieb der Außenterrassen auch über die Dämmerungszeiten hinaus zu erwarten ist, sodass die geforderte dämmerungsgesteuerte Verdunkelung nicht möglich sei. Ein solcher Außenterrassenbetrieb wird aber nicht nur Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz haben, sondern stellt sich zugleich als dauerhafte Emissionsquelle mit Blick auf angrenzenden Bewohner da. Dies betrifft nicht zuletzt auch den intern entstehenden Konflikt, wenn Hotelbetrieb und Service Wohnen in einem Haus zusammengeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Datenaktualität wird auf A I 14 b verwiesen.

Der Begriff Elektrosmog bezeichnet allgemein die elektromagnetische Strahlung, die u.a. von Hochspannungsleitungen, Radar- und Mikrowellen sowie von elektrischen Geräten (u.a. Fernsehgeräten) ausgeht.

Praktisch überall sind Menschen von elektrischen und magnetischen Feldern umgeben. Diese Felder kommen natürlich in der Umwelt vor und können auch künstlich erzeugt werden. Niederfrequente elektrische Felder entstehen zum Beispiel an elektrischen Leitungen. Niederfrequente magnetische Felder gibt es an allen Leitungen, in denen Wechselstrom fließt. Von niederfrequent spricht man, wenn die Frequenz des Stroms, also die Anzahl der Schwingungen pro Sekunde, unter 100 Kilohertz liegt. Wenn die Geräte (u.a. Fernseher, Radiowecker, Waschmaschine, Mikrowelle oder Elektroherd) mit dem Stromnetz verbunden sind, sind sowohl die Versorgungsleitungen als auch die Geräte selbst kontinuierlich von elektrischen Feldern umgeben – unabhängig davon, ob das Gerät ein- oder ausgeschaltet ist. Sie können allerdings leicht abgeschirmt werden, etwa durch Haus- oder Zimmerwände. So wird die Stärke der Felder durch eine massive Hauswand um bis zu 90 Prozent verringert.

Bei Mobilfunk und WLAN, aber auch Rundfunk und Radar entstehen dagegen hochfrequente elektromagnetische Felder. In diesem Schwingungsbereich, der zwischen 100 Kilohertz und 300 Gigahertz liegt, treten elektrische und magnetische Felder immer parallel auf. Quellen sind unter anderem Funksendeanlagen, also Radio- und Fernsehsender, Mobilfunksendemasten und Handys, aber auch Mikrowellenherde, die Basisstationen von schnurlosen Funktelefonen nach DECT-Standard (Digital Enhanced Cordless Telecommunication) oder WLAN-Stationen (Wireless Local Area Network) für das drahtlose Surfen im Internet. Hochfrequente Felder können sich von der Quelle, also zum Beispiel einer Sendeanenne, ablösen und wellenförmig ausbreiten. Auf diesem Effekt beruhen auch die Rundfunkübertragung und der Mobilfunk.

Fernbedienungen arbeiten hingegen mit Infrarotstrahlung gerichtet zwischen Fernbedienung und Empfänger am Fernseher. Diese sind daher grundsätzlich unbedenklich.

Nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand gibt es keine wissenschaftlich belastbaren Hinweise auf eine Gefährdung von Tieren und Pflanzen durch hochfrequente elektromagnetische Felder. Hinweise auf eine Relevanz

		dieses Wirkfaktors liegen dem Bundesamt für Naturschutz nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand somit nicht vor. Betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Hotelbetrieb erwartet, da die Vermeidungsmaßnahme F5 vorgesehen ist: „Es ist (..) eine Steuerung der Beleuchtung durch den Einsatz von dämmerungsgesteuerten Jalousien vorzusehen. Ab 22:00h ist der Außenbereich für eine Nutzung zu sperren und die Beleuchtung insektenfreundlich anzupassen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--

99)

Abschließende Bemerkungen:

Zusammengefasst ist darauf hinzuweisen, dass der Hinweis auf den in der Vergangenheit durchgeführten Architektenwettbewerb untauglich ist, um die Wahrung der Belange des Denkmalschutzes zu belegen. Die Berufung auf den Architektenwettbewerb stellt insoweit nur eine Scheinlegitimation dar. Bereits die vor Jahrzehnten erfolgte Errichtung des Burggrafen widerspricht den Belangen des Denkmalschutzes und beschädigt in erkennbarer Weise das Erscheinungsbild und die Silhouette des Stadtbildes. Anstelle im Rahmen planerischen Konfliktmanagements diese Problematik zumindest zu entschärfen, soll diese ungleich noch vertieft werden. Der Umgebungsschutz eines Denkmals wird in krasser Weise missachtet. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet stellt einen Etikettenschwindel dar, da dies lediglich dazu dient, im Interesse des Investors maximale Wohnbebauung zu legitimieren. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage mag es sich um ein Sondergebiet handeln, welches allenfalls maßvoll schonend im Rahmen des Bestandes weiterentwickelt werden darf.

Der im investorengeneigten Gehorsam nacheilende Flächennutzungsplan ist eine formale Reaktion auf den Umstand, dass hier der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Vielmehr hat der Flächennutzungsplan die Investorenplanung übernommen. Insbesondere das Nichterkennen (-wollen) der Bedeutung des Erscheinungsbildes und des Umfangs der geschützten Sichtbezüge stellen einen erheblichen Mangel in der bisherigen Abwägung dar. Dies gilt insbesondere auch für die Reduzierung des Denkmalinteresses ausschließlich auf erwähnte Sichtachsen. Die benannte zwingende Erforderlichkeit der umfassenden Zusatzbebauung belegt die einseitige Vorwegbindung der Stadt. Von einem freien planerischen Ermessen kann hier keine Rede sein. Demgegenüber

werden die Belange des Denkmalschutzes in rücksichtsloser Weise ganz offensichtlich zurückgestellt.

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Hinweise sind bereits unter den jeweiligen Einzelunterschriften abgewogen worden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind darüber hinaus insbesondere im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

hh)

Anlage...¹

Prozessvollmacht

Der LUX, BÜCKER und DIGNAS
Rechtsanwälte - Fachanwälte
Partnerschaft mbB

wird in Sachen [REDACTED] u.a. ./ Stadt Tecklenburg wg. Bauleitplanung Burggraf

Prozessvollmacht gemäß §§ 81 ff. ZPO, §§ 302, 374 StPO erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

4. Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten.
5. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere.
6. Entgegennahme von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebungen und Rücknahme von Widerklagen - auch in Ehesachen.
7. Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis.
10. Alle Nebenverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren.
11. Abgabe von Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).

Tecklenburg, den 10.6.11
Ort, Datum

[REDACTED]

in Stellvertretung für die am Eigentum (Grundbuch Tecklenburg Blatt 344, aufgeführte Grundstücke) beteiligten Miterben bestehend aus den Personen der Untererbengemeinschaft Schwendy, diese bestehend aus Elisabeth Volkamer, Gottfried Schwendy, Dorothee Schwendy, den Personen der Untererbengemeinschaft Dünwald, diese bestehend aus Laurenz Wiskott, Maria Dünwald-Abdalla, Gregor Dünwald, Beate Dünwald-Abawary und Christoph Dünwald, und den Personen der eigentlichen Erbengemeinschaft, diese bestehend aus Beate Dünwald-Abawary, Annette Louise Pantall und Prof. Hans Wilhelm Anselm Wiskott.

Soweit Zustellungen statt an den Bevollmächtigten auch an die Partel unmittelbar zulässig sind (z. B. § 16 FGG, § 8 VwZG), bitte ich diese nur an meine Bevollmächtigten zu bewirken.

Beschlussvorschlag:**Die Prozessvollmacht wird zur Kenntnis genommen.**

ii) Anlage...² Vertretervollmacht In der Angelegenheit ■■■■■ u.a. ./Stadt Tecklenburg wg. Bauleitplanung bestimme ich ■■■■■ als Mitglied der an den Grundstücken Grundbuch von Tecklenburg Grundbuchblatt 344, Gemarkung Tecklenburg, Flur 5 und Flur 8 Flurstücke 508,507,15,62,65,64 und 65 beteiligten Untererbengemeinschaft Schwendy und zugleich im eigenen Namen als Ansprechpartner und Vertreter Herrn Dr. Tilman Volkamer, Meesenhof 6, 49545 Tecklenburg. Als Vertreter ist Herr Dr. Tilman Volkamer insbesondere bevollmächtigt, den Rechtsanwälten LUX, BÜCKER und DIGNAS Rechtsanwälte - Fachanwälte Partnerschaft mbB wiederum umfassend Vollmacht in meinem Namen sowohl für gerichtliche und außergerichtliche Tätigkeit zu erteilen. Die Vertretervollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, für uns prozessleitende Erklärungen über Rechtsanwälte abzugeben zu lassen, wie insbesondere die Klageerhebung, Klagezurücknahme oder Abschluss eines Vergleichs. Dies gilt auch für sonstige Rechtsbehelfe im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit. ■■■■■ Adresse ..Meesenhof 6.....49545 Tecklenburg.. Ort/Datum/Unterschrift ..Tecklenburg, den 3.6.2021.. <i>T. Volkamer</i>	Beschlussvorschlag: Die Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen.
jj) Anlage...³ Vertretervollmacht In der Angelegenheit ■■■■■ u.a. ./Stadt Tecklenburg wg. Bauleitplanung bestimme ich ■■■■■ als Mitglied der an den Grundstücken Grundbuch von Tecklenburg Grundbuchblatt 344, Gemarkung Tecklenburg, Flur 5 und Flur 8 Flurstücke 508,507,15,62,65,64 und 65 beteiligten Untererbengemeinschaft Schwendy und zugleich im eigenen Namen als Ansprechpartner und Vertreter Herrn Dr. Tilman Volkamer, Meesenhof 6, 49545 Tecklenburg. Als Vertreter ist Herr Dr. Tilman Volkamer insbesondere bevollmächtigt, den Rechtsanwälten LUX, BÜCKER und DIGNAS Rechtsanwälte - Fachanwälte Partnerschaft mbB wiederum umfassend Vollmacht in meinem Namen sowohl für gerichtliche und außergerichtliche Tätigkeit zu erteilen. Die Vertretervollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, für uns prozessleitende Erklärungen über Rechtsanwälte abzugeben zu lassen, wie insbesondere die Klageerhebung, Klagezurücknahme oder Abschluss eines Vergleichs. Dies gilt auch für sonstige Rechtsbehelfe im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit. ■■■■■ Adresse ..Meesenhof 6.....49545 Tecklenburg.. Ort/Datum/Unterschrift ..Tecklenburg, den 5.6.2021.. <i>G. Schwendy</i>	Beschlussvorschlag: Die Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen.

kk)	Anlage...⁴ Vertretervollmacht In der Angelegenheit u.a. ./Stadt Tecklenburg wg. Bauleitplanung bestimme ich [redacted] als Mitglied der an den Grundstücken Grundbuch von Tecklenburg Grundbuchblatt 344, Gemarkung Tecklenburg, Flur 5 und Flur 8 Flurstücke 508,507,15,62,65,64 und 65 beteiligten Untererbengemeinschaft Schwendy und zugleich im eigenen Namen als Ansprechpartner und Vertreter Herrn Dr. Tilman Volkamer, Meesenhof 6, 49545 Tecklenburg. Als Vertreter ist Herr Dr. Tilman Volkamer insbesondere bevollmächtigt, den Rechtsanwälten LUX, BÜCKER und DIGNAS Rechtsanwälte - Fachanwälte Partnerschaft mbB wiederum umfassend Vollmacht in meinem Namen sowohl für gerichtliche und außergerichtliche Tätigkeit zu erteilen. Die Vertretervollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, für uns prozessleitende Erklärungen über Rechtsanwälte abzugeben zu lassen, wie insbesondere die Klageerhebung, Klagezurücknahme oder Abschluss eines Vergleichs. Dies gilt auch für sonstige Rechtsbehelfe im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit. [redacted] Adresse: Pussallee 787, 48747 Münster Ort/Datum/Unterschrift: Münster, 3.6.2027 D. Schwendy	Beschlussvorschlag: Die Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen.
II)	Anlage...⁵ Vertretervollmacht In der Angelegenheit u.a. ./Stadt Tecklenburg wg. Bauleitplanung bestimme ich [redacted] als Mitglied der an den Grundstücken Grundbuch von Tecklenburg Grundbuchblatt 344, Gemarkung Tecklenburg, Flur 5 und Flur 8 Flurstücke 508,507,15,62,65,64 und 65 beteiligten Untererbengemeinschaft Dünwald und zugleich im eigenen Namen als Ansprechpartner und Vertreter Herrn Dr. Tilman Volkamer, Meesenhof 6, 49545 Tecklenburg. Als Vertreter ist Herr Dr. Tilman Volkamer insbesondere bevollmächtigt, den Rechtsanwälten LUX, BÜCKER und DIGNAS Rechtsanwälte - Fachanwälte Partnerschaft mbB wiederum umfassend Vollmacht in meinem Namen sowohl für gerichtliche und außergerichtliche Tätigkeit zu erteilen. Die Vertretervollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, für uns prozessleitende Erklärungen über Rechtsanwälte abzugeben zu lassen, wie insbesondere die Klageerhebung, Klagezurücknahme oder Abschluss eines Vergleichs. Dies gilt auch für sonstige Rechtsbehelfe im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit. [redacted] Adresse ... Zeppelinstraße 20, 44791 Bochum Ort/Datum/Unterschrift ... Bochum, 2021-06-04 ... W. Bött	Beschlussvorschlag: Die Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen.

mm)	Anlage 6 Vertretervollmacht In der Angelegenheit u.a. ./Stadt Tecklenburg wg. Bauleitplanung bestimme ich [redacted] als Mitglied der an den Grundstücken Grundbuch von Tecklenburg Grundbuchblatt 344, Gemarkung Tecklenburg, Flur 5 und Flur 8 Flurstücke 508,507,15,62,65,64 und 65 beteiligten Untereibengemeinschaft Dönnwald und zugleich im eigenen Namen als Ansprechpartner und Vertreter Herrn Dr. Tilman Volkamer, Meessenhof 6, 49545 Tecklenburg. Als Vertreter ist Herr Dr. Tilman Volkamer insbesondere bevollmächtigt, den Rechtsanwälten LUX, BÜCKER und DIGNAS Rechtsanwälte - Fachanwälte Partnerschaft mbB wiederrum umfassend Vollmacht in meinem Namen sowohl für gerichtliche und außergerichtliche Tätigkeit zu erteilen. Die Vertretervollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, für uns prozessleitende Erklärungen über Rechtsanwälte abzugeben zu lassen, wie insbesondere die Klageerhebung, Klagezurücknahme oder Abschluss eines Vergleichs. Dies gilt auch für sonstige Rechtsbehelfe im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit. [redacted] Adresse <u>Desiderat-Koch-Str. 22, 22365 HH</u> Ort/Datum/Unterschrift <u>05.06.21 [redacted] ed</u>	Beschlussvorschlag: Die Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen.
nn)	Anlage 7 Vertretervollmacht In der Angelegenheit u.a. ./Stadt Tecklenburg wg. Bauleitplanung bestimme ich [redacted] als Mitglied der an den Grundstücken Grundbuch von Tecklenburg Grundbuchblatt 344, Gemarkung Tecklenburg, Flur 5 und Flur 8 Flurstücke 508,507,15,62,65,64 und 65 beteiligten Untereibengemeinschaft Dönnwald und zugleich im eigenen Namen als Ansprechpartner und Vertreter Herrn Dr. Tilman Volkamer, Meessenhof 6, 49545 Tecklenburg. Als Vertreter ist Herr Dr. Tilman Volkamer insbesondere bevollmächtigt, den Rechtsanwälten LUX, BÜCKER und DIGNAS Rechtsanwälte - Fachanwälte Partnerschaft mbB wiederrum umfassend Vollmacht in meinem Namen sowohl für gerichtliche und außergerichtliche Tätigkeit zu erteilen. Die Vertretervollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, für uns prozessleitende Erklärungen über Rechtsanwälte abzugeben zu lassen, wie insbesondere die Klageerhebung, Klagezurücknahme oder Abschluss eines Vergleichs. Dies gilt auch für sonstige Rechtsbehelfe im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit. [redacted] Adresse <u>Gleiwitzer Weg 17 49088 Osnabrück</u> Ort/Datum/Unterschrift <u>Osnabrück, den 10.06.21, Greta Dönnwald</u>	Beschlussvorschlag: Die Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen.

oo)	Anlage...^{8/110} Vertretervollmacht In der Angelegenheit u.a. ./Stadt Tecklenburg wg. Bauleitplanung bestimme ich [redacted] als Mitglied der an den Grundstücken Grundbuch von Tecklenburg Grundbuchblatt 344, Gemarkung Tecklenburg, Flur 5 und Flur 8 Flurstücke 508,507,15,62,65,64 und 65 beteiligten Unterbergengemeinschaft Dönnwald, als Mitglied der an den vorbenannten Grundstücken beteiligten Erbengemeinschaft und zugleich im eigenen Namen als Ansprechpartner und Vertreter Herrn Dr. Tilman Volkamer, Meesenhof 6, 49545 Tecklenburg. Als Vertreter ist Herr Dr. Tilman Volkamer insbesondere bevollmächtigt, den Rechtsanwälten LUX, BÜCKER und DIGNAS Rechtsanwälte - Fachanwälte Partnerschaft mbB wiedern umfassend Vollmacht in meinem Namen sowohl für gerichtliche und außergerichtliche Tätigkeit zu erteilen. Die Vertretervollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, für uns prozessleitende Erklärungen über Rechtsanwälte abzugeben zu lassen, wie insbesondere die Klageerhebung, Klagezurücknahme oder Abschluss eines Vergleichs. Dies gilt auch für sonstige Rechtsbehelfe im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit. [redacted] Adresse <u>Meesenhof 6 49545 Tecklenburg</u> Ort/Datum/Unterschrift <u>Tecklenburg 26.06.21 D. A.</u>	Beschlussvorschlag: Die Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen.
pp)	Anlage...⁹ Vertretervollmacht In der Angelegenheit u.a. ./Stadt Tecklenburg wg. Bauleitplanung bestimme ich [redacted] als Mitglied der an den Grundstücken Grundbuch von Tecklenburg Grundbuchblatt 344, Gemarkung Tecklenburg, Flur 5 und Flur 8 Flurstücke 508,507,15,62,65,64 und 65 beteiligten Unterbergengemeinschaft Dönnwald, und zugleich im eigenen Namen als Ansprechpartner und Vertreter Herrn Dr. Tilman Volkamer, Meesenhof 6, 49545 Tecklenburg. Als Vertreter ist Herr Dr. Tilman Volkamer insbesondere bevollmächtigt, den Rechtsanwälten LUX, BÜCKER und DIGNAS Rechtsanwälte - Fachanwälte Partnerschaft mbB wiedern umfassend Vollmacht in meinem Namen sowohl für gerichtliche und außergerichtliche Tätigkeit zu erteilen. Die Vertretervollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, für uns prozessleitende Erklärungen über Rechtsanwälte abzugeben zu lassen, wie insbesondere die Klageerhebung, Klagezurücknahme oder Abschluss eines Vergleichs. Dies gilt auch für sonstige Rechtsbehelfe im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit. [redacted] Adresse <u>Lindenstraße 16 49088 Osnabrück Telefon 05 41 / 6 53 45</u> Ort/Datum/Unterschrift <u>05.06.21 C. D. ---</u>	Beschlussvorschlag: Die Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen.

qq) Anlage 11 Vertretervollmacht In der Angelegenheit u.a. ./Stadt Tecklenburg wg. Bauleitplanung bestimme ich [redacted] als Mitglied der an den Grundstücken Grundbuch von Tecklenburg Grundbuchblatt 344, Gemarkung Tecklenburg, Flur 5 und Flur 8 Flurstücke 508,507,15,62,65,64 und 65 beteiligten Erbengemeinschaft und zugleich im eigenen Namen als Ansprechpartner und Vertreter Herrn Dr. Tilman Volkamer, Meesenhof 6, 49545 Tecklenburg. Als Vertreter ist Herr Dr. Tilman Volkamer insbesondere bevollmächtigt, den Rechtsanwälten LUX, BÜCKER und DIGNAS Rechtsanwälte - Fachanwälte Partnerschaft mbB wiederum umfassend Vollmacht in meinem Namen sowohl für gerichtliche und außergerichtliche Tätigkeit zu erteilen. Die Vertretervollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, für uns prozessleitende Erklärungen über Rechtsanwälte abzugeben zu lassen, wie insbesondere die Klageerhebung, Klagezurücknahme oder Abschluss eines Vergleichs. Dies gilt auch für sonstige Rechtsbehelfe im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit. [redacted] Adresse: B. Buer, Ludwig-Feuerbach-Str. 1, 49545 Tecklenburg, ME 16 9WB, ENGLAND Ort/Datum/Unterschrift: Meesenhof, 11. Juni 2021, Dr. T. Volkamer	Beschlussvorschlag: Die Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen.
rr) Anlage 12 Vertretervollmacht In der Angelegenheit u.a. ./Stadt Tecklenburg wg. Bauleitplanung bestimme ich Prof. [redacted] als Mitglied der an den Grundstücken Grundbuch von Tecklenburg Grundbuchblatt 344, Gemarkung Tecklenburg, Flur 5 und Flur 8 Flurstücke 508,507,15,62,65,64 und 65 beteiligten Erbengemeinschaft und zugleich im eigenen Namen als Ansprechpartner und Vertreter Herrn Dr. Tilman Volkamer, Meesenhof 6, 49545 Tecklenburg. Als Vertreter ist Herr Dr. Tilman Volkamer insbesondere bevollmächtigt, den Rechtsanwälten LUX, BÜCKER und DIGNAS Rechtsanwälte - Fachanwälte Partnerschaft mbB wiederum umfassend Vollmacht in meinem Namen sowohl für gerichtliche und außergerichtliche Tätigkeit zu erteilen. Die Vertretervollmacht erstreckt sich insbesondere auch darauf, für uns prozessleitende Erklärungen über Rechtsanwälte abzugeben zu lassen, wie insbesondere die Klageerhebung, Klagezurücknahme oder Abschluss eines Vergleichs. Dies gilt auch für sonstige Rechtsbehelfe im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit. Prof. [redacted] Adresse: H. von Galen, 4, 12345 Völs, Salzburg Ort/Datum/Unterschrift: Gmünd, am 5.6.21, T. Volkamer	Beschlussvorschlag: Die Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen.

ss)

Anlage... 13

Anlage... 14



Anlage... 15

Beschlussvorschlag:**Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.**

5. Anlieger/in vertreten durch Rechtsanwälte Lux – Bückner - Dignas vom 23.07.2021	
In Ergänzung meiner Stellungnahme von Fr 23.07.2021 darf ich für meine Mandantschaft wie folgt noch vortragen: Es wird ausdrücklich bestritten, dass es (gesicherte) Erkenntnisse über einen angeblichen Hotelbedarf in Tecklenburg gibt. Auch dieser Umstand macht das Vorhaben ungerechtfertigt bzw. schlicht spekulativ. Wie bereits angeführt, werden die nicht näher belegten zwingenden Gründe für die Standortrealisierung in aller Deutlichkeit in Abrede gestellt. Es wird zudem gerügt, dass mögliche weitere unterirdische Burgvorbauten (Fluchtwege etc.) nicht näher untersucht wurden, mithin auch dieser Umstand die Belange des Denkmalschutzes tangiert. Auf das Risiko von Starkregenereignissen war bereits hingewiesen worden, dies unter Berücksichtigung der festgestellten geringen Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens und der ebenso festgestellten hohen Erodierbarkeit. Eine Destabilisierung des gesamten Burgberges bei Starkregen erscheint möglich und stellt eine zu unterbindende Gefahr dar. Auch hierauf muss noch in Ansehung aktueller Ereignisse in den Hochwassergebieten nachdrücklich hingewiesen werden.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Das Vorhaben verfolgt das Ziel der Standortbelebung und Altstadtstärkung aus dem integrierten Handlungskonzept (siehe Begründung Kapitel 3.5). Durch das Vorhaben wird ein zusätzliches Übernachtungsangebot sowie Wohnen in zentraler Lage ermöglicht. Zwingende Gründe für die Schaffung zusätzlicher Hotelbedarfe oder auch Wohnraumbedarfe sind für eine Bauleitplanung nicht erforderlich. Ein allgemeiner Bedarf ist hier bereits ausreichend. Das Vorliegen eines Planerfordernisses ist nicht in Abrede zu stellen, da für die Fläche derzeit kein Baurecht gegeben ist, grds. Regelungsbedarf aufgrund der Lage und Bedeutung gegeben ist und sich der Vorhabenträger zur Durchführung verpflichtet und entsprechende Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchgeführt wurden. Zu unterirdischen Burgvorbauten etc. wurde seitens der Fachbehörde kein konkreter Verdacht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass entsprechende unterirdische Anlagen nicht vorliegen. Sollte widererwartend dennoch etwas vorgefunden werden, so wäre der Vorhabenvollzug nicht gefährdet, da durch Umplanungen, Dokumentation und Entnahme etc. dem Verlust von archäologischen Funden ausreichend vorgebeugt werden könnte. In Bezug auf die Standsicherheit sei auf die Ausführungen in A II 4i verwiesen. Sonstige Gefahren sind im Falle von Starkregen nicht zu erwarten, da die Entwässerung grds. über das vorhandene Kanalnetz sichergestellt ist und durch die umfassende Dachbegrünung eine zeitlich verzögerte Einleitung sichergestellt ist. Eine wesentliche Änderung/ Zunahme des Niederschlagsabflusses ggü. der jetzigen Situation ist nicht zu erwarten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Bürger/in vom 25.07.2021	
a) als Bürger Tecklenburgs, als benachbarte Grundstückseigentümer und als Anwohner möchten wir hiermit die Gelegenheit nutzen, sowohl zu dem Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“, als auch zu dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“ Stellung zu nehmen: Unsere Familie setzt sich seit Generationen für Natur – und Kulturerhalt ein. Die vorgestellten Bebauungspläne zerstören unserer Meinung nach die Struktur und die Ansicht Tecklenburgs auf ein Weise, die wir uns bisher nicht vorstellen konnten. Wir sind erschüttert darüber, wie sich die Stadt zusammen mit dem Investor in einem Ausmaß über die Belange von Denkmalschutz, Naturschutz und unserer Meinung nach möglicher integrativer Gestaltung eines Hotels hinwegsetzten, welches wir durchaus als grundsätzlich sinnvoll und notwendig für Tecklenburg erachten. Wir erheben im Detail folgende Einwände gegen den Bau des Apartmenthauses und den damit verbundenen Verkauf der Parkplätze unterhalb des Weinbergs.	Beschlussvorschlag: Es wird noch kein konkreter Belang ausgeführt. Die konkreten Belange werden im Weiteren abgewogen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b) 1 Gesetzliches Leitbild für eine Bauleitplanung Mit großer Besorgnis muss ich zu Kenntnis nehmen, dass sowohl der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als auch der Entwurf des Flächennutzungsplanes sich nicht an dem gesetzlichen Auftrag der planerischen Konfliktbewältigung ausrichten. Gesetzlicher Auftrag ist, dass ein Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB wenigstens diejenigen Festsetzungen enthält, die zur Bewältigung vorhandener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte notwendig sind. Ich vermag nicht zu erkennen, dass dieser gesetzliche Auftrag durch die beabsichtige Planung beachtet wird. Es ist vielmehr festzustellen, dass die beabsichtigte Planung einen städtebaulichen Konflikt geradezu heraufbeschwört. Es handelt sich nach meiner Bewertung um eine offensichtliche Fehlplanung, die in mehrfacher Hinsicht nicht mit den gesetzlichen Bestimmungen in Einklang zu bringen ist.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

c) Hierzu im Einzelnen: 1.1 Gefälligkeitsplanung Eine Gemeinde ist nach ständiger Rechtsprechung zwar bei der Planung grundsätzlich nicht daran gehindert, ein Konzept zur Grundlage ihrer Planung zu machen, das von einem Privaten entwickelt worden ist; sie kann vielmehr hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nehmen und sich dabei an den Wünschen eines Vorhabensträgers orientieren, solange sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Wenn aber die Gemeinde die privaten Interessen eines Investors derart in Vordergrund treten lässt, sodass eigene städtebauliche Interessen vollständig in den Hintergrund treten und sich auf eine Anscheinslegitimation reduzieren lassen, so ist die Schwelle zur rechtswidrigen und unzulässigen Gefälligkeitsplanung überschritten. Das ist nach meiner Einschätzung der Fall, denn anders, als dies die Betitelung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes suggeriert, geht es bei dem Vorhaben erkennbar nicht um eine Hotelanlage und deren langfristige Absicherung, sondern um ein Vorhaben des exklusiven Wohnens mit Münsterlandblick, das im Rahmen einer Gefälligkeitsplanung zu Gunsten des Investors den Münsterlandblick am Burgstandort okkupieren und vermarkten soll; dies bei Außerachtlassung sämtlicher dagegen sprechender Belange und insbesondere der Belange des Denkmalschutzes. Die Hinweise auf eine Gefälligkeitsplanung ergeben sich aus den ausgelegten Unterlagen in aller Deutlichkeit. Gefälligkeitsplanung und eine damit Hand in Hand gehende Vorwegbindung der Gemeinde, sind augenscheinlich. So wird in der Entwurfsbegründung sogar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Überarbeitung des Vorhabens nach den Maßgaben des neuen Betreibers zwingend erforderlich gewesen sei. Dies wird nach meiner Einschätzung insbesondere an der Stellungnahme der Gemeinde in Bezug auf die ablehnende Haltung LWL-Denkmalpflege vom 27.02.2018 deutlich. Die LWL-Denkmalpflege weist in der vorbenannten Stellungnahme in aller Deutlichkeit darauf hin, dass der aktuelle Stand des Bauvorhabens aus Gründen des Denkmalschutzes abzulehnen ist und insbesondere auch der durchgeführte Architektenwettbewerb kein Grund sein könne, diesen Bedenken entgegenzutreten, da dieser Architektenwettbewerb nicht noch die Ergänzung des Vorhabens mit einem weiteren Gebäudekomplex beinhaltet habe. Hierzu wird dann – wie oben aufgeführt – , dass die Überarbeitung nach den Maßgaben des neuen Betreibers zwingend erforderlich gewesen sei.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.
---	---

d)	1.2 Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Diese Bindung an die Vorgaben des Investors wird aber auch noch unter einem weiteren Gesichtspunkt deutlich: So folgt hier nicht, wie bauplanungsrechtlich vorgesehen, der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan, sondern aufgrund des erkennbaren Widerspruchs zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, der wiederum von der Bezirksregierung moniert worden ist, wird auch noch „konsequent“ der Flächennutzungsplan nach den Vorgaben des Investors abgeändert. Von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann demgemäß keine Rede sein. Eine unbefangene Formulierung des Flächennutzungsplanes, der losgelöst von den Vorgaben und wertneutral eine Zielorientierung formuliert, ist hier offensichtlich nicht gegeben.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.
e)	1.3 Zielsetzung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Vorgabe für einen Bebauungsplan soll unter anderem sein, dass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Laut dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sei es Ziel, die vorhandene Sonderbaufläche (S) in eine gemischte Baufläche (M) zu ändern und geringfügig zu vergrößern, um das beschriebene Vorhanden realisieren zu können und u.a. auch das historische Zentrum zu stärken. Bei näherer Betrachtung des Vorhabens wird allerdings deutlich, dass es sich in Bezug auf die Baufläche weder um eine geringfügige Vergrößerung handelt, noch dass das Bauvorhaben im Kontext mit der "Historie" steht. Die Zielsetzungen der Flächennutzungsplanänderungen, wie diese innerhalb des Änderungsentwurfs selbst formuliert sind, können mit dem tatsächlich beabsichtigten Vorhaben schlicht nicht erreicht werden. Auch hier soll mit der formulierten Zielsetzung wiederum eine Legitimation suggeriert werden, dies in dem Wissen, dass das hier beabsichtige Vorhaben gerade nicht eine lediglich geringfügige Vergrößerung des Altbestandes darstellt und sich insbesondere auch in keiner Weise im Kontext mit der Historie steht, sondern die bauliche Historie in eklatanter Weise missachtet! Die Festsetzung eines urbanen Gebietes erlaubt eine massive Bebauung hier mit einer Versiegelung von bis zu 100 %. Eine derartige massive Versiegelung widerspricht den besonderen Gegebenheiten des Gebietes mit kulturhistorischer Bedeutung. Hier wird einer rücksichtslosen Bebauung Vorschub geleistet und doch nicht den angegebenen Zielsetzungen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

f)	1.4 Kein Urbanes Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung Die Darstellungen innerhalb des Flächennutzungsplanes als "gemischte Baufläche" wird der Realität doch offensichtlich nicht gerecht. Es handelt sich doch nicht um einen üblichen gewachsenen innerstädtischen Bereich, in dem Wohnen und Arbeiten auf engem Raum geordnet im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung in Einklang gebracht werden müssen. Die Abkehr vom bisherigen Sondergebiet zum urbanen Gebiet wird doch den spezifischen Eigenschaften des Gebietes im Burghang in keine Weise gerecht und stellt sich in meinen Augen als missbräuchlichen Rückgriff auf eine urbane Mischgebietsklassifizierung da, um den wirtschaftlichen Interessen des Investors, das erkennbar darauf gerichtet ist, im maximalen Umfang Bauland für teures bzw. exklusives Wohnen zu generieren, zu entsprechen. Dies mutet wie eine Planung an, die sich gehorsam den Interessen des Investors unterwirft.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
----	---	--

g)

1.5 Neuer Planungsschwerpunkt

Bei Durchsicht und Bewertung der Planungsunterlagen wird überaus deutlich, dass sich die Planungsausrichtung über die Jahre immer weiter in Richtung der wirtschaftlichen Interessen des Investors bis heute verlagert hat. Der Schwerpunkt der Planung ist bei dem Vorhaben längst nicht auf eine Reaktivierung bzw. Nachnutzung im bestehenden Bestand ausgerichtet, sondern auf eine umfassende Erweiterung der Bausubstanz, die erheblichen Kompensationsbedarf zwingend auslöst aufgrund des Umfangs der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Die Belange des Denkmalschutzes sind in den bisherigen Planungsphasen dabei erkennbar immer weiter in das Hintertreffen geraten. Dies ist angesichts der offenkundigen hohen Standortsensibilität (Bauvorhaben wird die mittelalterliche Burgruine weithin sichtbar abschirmen) schlechthin nicht mehr nachvollziehbar.

Nach meiner Einschätzung wäre zu erwarten, dass ein Flächennutzungsplan Vorgaben zu einer maßvollen Innenentwicklung macht und dabei die sich geradezu aufdrängenden betroffenen Belange bereits im Sinne von Vorgaben zur anschließenden bauplanerischen Konfliktbewältigung bereits anspricht und hierzu anleitende Vorgaben macht.

Das leistet der Entwurf des Flächennutzungsplanes nach meiner Einschätzung nicht. Dem Bebauungsplanentwurf folgend (Entwicklung des Flächennutzungsplanes aus dem Bebauungsplan bzw. aus dem Vorhaben des Investors) wird vielmehr noch zusätzlicher erheblicher Kompensationsbedarf außerhalb des Innenbereichs auslöst. Es stellt sich dabei als Augenwischerei dar, wenn im Rahmen der Änderungen des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen wird, dass die an die Baufläche angrenzenden baumbestandenen Grünflächen doch weitgehend als solche erhalten bleiben würden. Tatsache ist doch vielmehr die erkennbare Zielsetzung des Projektes, den "Münsterland Blick" in maximal wirtschaftlicher Weise zu erschließen unter umfassender Freistellung der Gebäudekomplexe in Südrichtung bzw. Blickrichtung Münsterland. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten zukünftigen Ausdehnung des Komplexes "Hotel" und des zusätzlichen Komplexes "Appartementshaus" ist offensichtlich, dass entgegen der im Änderungsentwurf aufgenommenen Argumentation die Neuversiegelung eben nicht so gering wie möglich gehalten wird und angrenzende baumbestandene Grünflächen insoweit keinen Ausgleich schaffen!

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

h)

2 Belange des Denkmalschutzes

Zu dem vorgenannten Punkt erschöpfen sich die Anmerkungen im Rahmen des Entwurfs zur Flächennutzungsplanänderung in wenigen Bemerkungen, wonach weder Baudenkmäler vorhanden seien noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Dies gilt auch für den Entwurf des Bebauungsplanes. Allein auf dem Umstand, dass nördlich des Hotels sich der Wierturm befinde, der in einem denkmalgeschützten Bereich gelegen sei, wird kurz eingegangen und Beeinträchtigungen werden erkennbar in der Weise relativiert, dass insoweit doch der Architektenwettbewerb stattgefunden habe. Es seien doch auch die denkmalgeschützten Sichtachsen berücksichtigt. Ausgeblendet werden hingegen die doch naheliegenden abwägungsrelevanten Belange, die sich infolge der besonderen Lage ergeben: So wäre es Aufgabe des Flächennutzungsplanes, hier losgelöst von den spezifischen Vorgaben eines Investors zunächst einmal für die nachfolgende Bauleitplanung entsprechende Vorgaben zu formulieren, die sich mit den historisch gewachsenen Gegebenheiten des Burgberges beschäftigen. Die Bedeutung des Burgberges, der sich in seiner höheren Lage im Wesentlichen noch unbebaut in Richtung Süden präsentiert, wird im Flächennutzungsplan nicht erkennbar und auch im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt.

Das Vorhandensein der historischen Gartenterrasse in Richtung Südlage als Element der Burganlage wird mit keinem Wort erwähnt. Dabei ist dieser Gartenbereich ein Teil der Historie Tecklenburgs und steht im Zusammenhang sowohl mit der historischen Burganlage, als auch der späteren Stadthistorie. Burgmauer und vorgelagerte Terrasse sind dabei ein historischer Bestandteil der Burganlage. Die dort erfolgende Gartennutzung, entlang der vor nicht allzu langer Zeit restaurierten Burgwallanlage schützt und erhält in privater Hand die historische angelegte Terrasse auf. Schon seit Zeiten des Kommerzienrates Meese erfolgt hier eine Gartennutzung. Sie ist ebenso Bestandteil der Stadtgeschichte und greift darüber hinausgehend die architektonische Historie auf, indem der freie Blick zur Burgruine weit ins Münsterland eröffnet worden ist. Diese Besonderheit dieser Gartenanlage Tecklenburgs findet sogar Erwähnung bei googlemaps.

Eine Freistellung von Bewuchs in südliche Richtung unterhalb der Burgruine in Form einer Gartenterrasse greift die historische Komponente einer mittelalterlichen Burg auf, indem üblicherweise an solchen Burgstandorten in Richtung Süden Gärten vorgehalten worden sind und insbesondere aber auch die freie Sicht auf den Fuß der Wallanlage im Verteidigungsfalle erforderlich war. Schon der Flächennutzungsplan blenden hier den Burgberg nebst Gartenterrasse aus und beschränkt das Augenmerk planerisch auf eine allenfalls zu beachtende Sichtachse. Dies ist nur so verständlich, dass die gesamte Planung von dem Gedanken getragen ist, dass sich beim Thema Burggraf jetzt endlich mal etwas tun muss und zwar egal um welchen Preis. So aber läuft die Planung darauf hinaus, dass eine alte Bausünde in Form des abgängigen Hotels Burggraf durch eine neue und ungleich schwerwiegendere Bausünde ersetzt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Hierzu im Einzelnen: Mit dem wiederholten Hinweisen auf den Architektenwettbewerb soll eine Rechtfertigung des nach aktuellem Stand geplanten Vorhabens vor dem Hintergrund der Belange des Denkmalschutzes erfolgen. Dies überzeugt in keiner Weise. Denn weder ist das heutige Vorhaben deckungsgleich mit dem Vorhaben, welches Gegenstand des seinerzeitigen Wettbewerbs waren, noch lassen sich die Belange des Denkmalschutzes vorliegend auf gerade einmal 5 Sichtachsen gem. Denkmalschutzsatzung reduzieren.	
i)	2.1 Schutzgut Burg Tecklenburg Schutzgut des Denkmalschutzes ist doch insbesondere die Burg Tecklenburg bestehend aus Haupt- und Vorburg mit zugehörigen Befestigungsmauern, Bastionen, Kasematten und vorgelagerten Bermen, Gräben und befestigten Hängen, mit der Zuwegung sowie dem 1570 entstandenen und seit 1660 als Legge genutzten Torhaus und mit den obertägig erhaltenen Mauern und Geländeresten sowie untertätig erhaltenen Fundamentresten, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben (vergleiche vorläufige Unterschutzstellung vom 26.07.1990). Wörtlich hat die Gemeinde die denkmalschutzrechtlichen Belange in Bezug insbesondere auch auf die Burg wie folgt eingeschätzt: „Diese öffentlichen Belange sind von so überragender Bedeutung, dass eventuelle wirtschaftliche Interessen von Grundstückseigentümern und Grundstücksnutzern an einer denkmalrechtlich nicht zulässigen Ausnutzung dieses Bereiches zurückstehen müssten“. An dieser zutreffenden Einschätzung müssen sich auch die heutigen Akteure messen lassen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

j)	2.1.1 Erscheinungsbild Betrachtet man zudem die Denkmalsatzung der Stadt Tecklenburg, so wird anhand § 2 deutlich, dass nicht nur ein Silhouettenschutz festgelegt ist, sondern insbesondere auch das Erscheinungsbild nach § 2 Nr. 1 und die Struktur und Grundriss nach § 3 Nr 3 der Satzung. Der Schutz der Burgruine nebst Burgberg ist demgemäß rechtlich in dreifacher Hinsicht abgesichert. Dabei ist zunächst das Erscheinungsbild geschützt und dies bezieht sich offensichtlich nicht nur auf die Silhouette, sondern auf das Erscheinungsbild der Hanggliederungen durch Terrassenbildung und Futtermauern, die Reste der historischen Stadt und Burgbefestigung sowie die Sichtbezüge die sich aus Bebauung und Straßenführung ergeben. Mitnichten reicht es demgemäß aus, sich allein mit der gewünschten Abwägungsreduzierung auf den Erhalt einer Sichtachse zum Wierturm zu beschäftigen! Gerade der Schutz des Erscheinungsbildes gebietet die Offenhaltung der Blickbeziehungen auf die geschützten Objekte aus den jeweiligen Perspektiven. Dies bedeutet für die Burgruine nebst Wallanlage und vorgelagerter Terrasse, dass deren Erscheinungsbild nicht durch massive und weithin in das Münsterland zu sehende Baukörper einfach abgeschirmt werden dürfen. Genau dies ist aber offensichtliches Projektziel, da es um die Vermarktung des Münsterlandblickes geht und demgemäß der Blick auf die Burgruine durch den Blick auf die beiden massiven Baukörper ersetzt wird.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
k)	2.1.2 Silhouette Was zudem den Schutz der Silhouette gem. § 2 Nr. 2 der Denkmalsatzung anbetrifft, so lässt sich dieser ganz gewiss nicht auf eine minimale Sichtschnelse allein auf den Wierturm reduzieren, so wie dies aber argumentiert wird. Burgberg nebst Wallmauer und vorgelagerte Terrassen sind vielmehr Bestandteil sowohl des Erscheinungsbildes als aber auch der wahrnehmbaren Stadtsilhouette. Soweit dort Bewuchs Sichtbezüge insbesondere in der Sommerzeit durch Belaubung einschränkt, ändert dies nichts daran, dass auch über den Silhouettenschutz der Burgberg zu erfassen ist. Dieser ist nämlich nicht an dem sich dem stetigen Wandel unterliegendem Bewuchs zu beurteilen, sondern an der historischen baulichen Substanz in der exponierten Burgberglage! Nicht anders bewertet dies augenscheinlich die Stadt Tecklenburg selbst, die zur Wahrung des an den Baukörpern orientierten Silhouettenschutzes an die Eigentümer des dem Wierturm vorgelagerten Grundstücks mit der Bitte herangetreten ist, hier doch Bewuchs zu entfernen um die Sicht auf den Baukörper besser zu gewährleisten.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

l)	2.1.3 Brüstungs – und Festungsmauern Schließlich sind nach § 2 Nr 3 der Satzung auch die Brüstungs- und Futtermauern sowie die vorhandenen Freiflächen und die Burganlage mit den Resten der Befestigungsanlage in ihrer Struktur und im Grundriss geschützt. Mit dem Vorhaben wird in massiver Weise in den Burghang eingegriffen, und zwar unmittelbar an der Terrasse am Burgwall. Der historische Grundriss erfährt damit eine Beeinträchtigung, da massive Baukörper Auswirkungen auf die Stabilität des Hangfußes haben können. Dies gilt insbesondere für die Bauphase, als aber auch für den weiteren Betrieb. Denn durch den massiven Eingriff in die Hangstruktur ist die Stabilität gefährdet und auch die geohydrologischen Verhältnisse sind in diesem Zusammenhang schon nach den ausgelegten Unterlagen aus problematisch zu bewerten. Ein derart massiver Baukörper im Burghang direkt unter der Burganlage stellt ein hohes Risiko demgemäß auch für die nach § 2 N. 3 der Satzung geschützten Belange dar.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
m)	2.1.4 Diskussion: Betrachtet man die Erwägungen, die beide Entwürfe tragen, so ist festzustellen, dass sich wie ein roter Faden bei den kleingehaltenen Erwägungen zum Denkmalschutz die Erwägungen zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens durchziehen und dem besonders hohem Gewicht des Denkmalschutzes in dieser exponierten Lage in keiner Weise Rechnung getragen wird. Es ist offensichtlich, dass hier die Belange des Denkmalschutzes zwar nicht schon im Ansatz verkannt werden, diese aber von vornherein in den Dienst eines vorgegebenen Investorenkonzepts gestellt. Dies wird einer gerichtlichen Kontrolle wohl kaum standhalten.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verkannt wird, dass das Vorhaben auf mindestens Jahrzehnte angesichts der konzipierten Größe das Ortsbild von Tecklenburg maßgeblich verändern wird und das Ortsbild auf diese Jahrzehnte prägen wird. Angesichts der Größe und Lage handelt es sich um einen in seinen Folgen kaum überschätzbaren Eingriff in die Belange des Denkmalschutzes. Dass eine Verringerung der Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, wird gebetsmühlenhaft von jedem Investor in dem Raum gestellt. Dass hingegen eine Verringerung der Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, ist vorliegend in keiner Weise plausibel gemacht und erschöpft sich in einer Behauptung, die in dem bisherigen Begründungsentwurf einfach übernommen worden ist. Insbesondere ist auch in keiner Weise nachvollziehbar, dass ausschließlich dieser Standort nur für eine ohnehin vorgebliche Hotelanlage in Betracht kommt und deswegen die herausragenden Belange des Denkmalschutzes in Anbetracht einer Burganlage auf einem Burgberg hier zurückgestellt werden. Es ist offensichtlich, dass der Baukörper zukünftig den Burgberg anstelle der Burg einnehmen wird. Der Baukörper, denn als einheitlicher Baukörper präsentieren sich die beiden Gebäude ohnehin, wird die gesamte nähere und weitere Umgebung bzw. das Orts- und Landschaftsbild zukünftig mit seiner prägenden singulären Massivität vollständig beherrschen. Es ist geradezu handgreiflich, dass das Bauwerk im unmittelbaren Nahebereich zur Burg eine unvermeidbare Beeinträchtigung des Wesens des Baudenkmals und seines Erscheinungsbildes darstellen wird. Der Wirkungsraum des Denkmals würde in nicht vertretbarer Weise beschnitten, wenn das Vorhaben – wie beabsichtigt – bis auf wenige Meter an die Burgruine heranrückt und diese auch noch vollständig in Richtung Münsterland abschirmt. Schon der abgängige alte Burggraf hat die Belange des Denkmalschutzes in eklatanter Weise ignoriert. Planerisch wäre demgemäß dieser Mangel jetzt im Sinne einer Konfliktbewältigung zu beseitigen. Indessen soll hier massiv noch zusätzlich der freie Blick in Richtung Süden dauerhaft verstellt werden. Anstelle, dass das überlieferte Erscheinungsbild gewahrt wird, soll es aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus dauerhaft beseitigt werden. Ein derartiges Vorgehen widerspricht der Erhaltungsverpflichtung. Die Belange des Denkmalschutzes sind vorliegend nur gewahrt, wenn die für die Burganlage bedeutsame Umgebung Sichtbezüge und Erscheinungsbild berücksichtigt werden. Alle Standorte, von denen die Sichtbezüge und Blickfelder aus Nah- und Fernbereich ausgehen, sind dabei zu berücksichtigen. Egal, aus welcher Perspektive nun aus dem Münsterland oder vom Burgstandort betrachtet, erweist sich das Vorhaben als negativer, den Burgstandort ersetzender massiver Baukörper, der sich nicht einfügt, sondern aufdringlich und störend wirkt und an die Bausündenzeiten der Nachkriegszeit erinnert. Von einer Überschreitung der Schwelle zur Verunstaltung ist auszugehen. Diese ist vorliegend zu bejahen, da das Vorhaben unmittelbar in das historische Blickfeld eingerückt wird und optisch Unruhe stiften wird und insbesondere die ästhetisch wertvolle Einzigartigkeit des historischen Burgstandortes und der mittelalterlichen Stadt Tecklenburg massiv beeinträchtigt. Die Offenhaltung dieses historischen Panoramablickes wird als Zielsetzung nicht erkannt. Ganz im Gegenteil: Gerade eben der historische Panoramablick soll hier augenscheinlich an einen Investor verkauft werden.	
---	--

Ökologische funktionelle Raumgliederung und kulturhistorische Raumgliederung gehen bisher an dem Standort im Wesentlichen Hand in Hand mit Ausnahme der „alten Bausünde Burggraf“. Überlegungen zum Tourismus und Fremdenverkehr sind vorliegend nicht geeignet, diese Komponenten der Raumgliederung in Frage zu stellen. Denn maßgeblich für den Tourismus ist doch gerade eben die kulturhistorische Bedeutung und insbesondere das Erscheinungsbild, welches Hauptimpuls für den Tourismus ist. Demgemäß führt die Planung sogar in das Gegenteil des Gewollten und kann folglich auch nicht mit entsprechendem Gewicht anderen Belangen entgegengehalten werden. Die Ausstrahlungskraft der Burgruine hängt angesichts der Lage auf einem Burgberg wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung ab. Das ist gerade an diesem Standort von besonderer Bedeutung, da die Wirkung der historischen Burganlage wegen ihres architektonischen Konzepts und der topografischen Situation maßgeblich von der Aufrechterhaltung eben des Blicks auf das Erscheinungsbild und die Sichtachsen abhängig ist. Die dominierende und prägende Wirkung des Burgberges mit Burg ginge nicht nur verloren. Sie würde vielmehr durch die dominierende und prägende Wirkung des Neubaukomplexes ersetzt. Bei abendlicher bzw. nächtlicher Beleuchtung würde sich das Vorhaben weithin in das Münsterland zudem wie ein „gelandetes Ufo“ präsentieren. Es ist evident, dass die Planung eine wesentliche Prämisse des Denkmalschutzes ignoriert. Denkmalschutz braucht Umgebungsschutz. Denkmalschutz braucht aber nicht offensichtliche Verstöße gegen das Gebot der denkmalschutzrechtlichen Rücksichtnahme. Neubauten im Umfeld einer historischen Burganlage müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den diese historische und Denkmal Geschützte Anlage gesetzt hat. Ein Neubau darf insbesondere nicht das Denkmal erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, die das Denkmal verkörpert. Denkt man mal darüber nach, so ist offensichtlich, dass das Bauvorhaben sämtliche dieser Negativmerkmale erfüllt. Als künftig landschaftsprägendes Element tritt das beabsichtigte Vorhaben in bewusste Konkurrenz zur historischen Burganlage, da der Münsterlandblick vom bisherigen Burgstandort eine wesentliche Vermarktungskomponente des Projektes ist. Die Burganlage würde zwangsläufig in den Hintergrund treten und der rücksichtslosen Okkupation des Burgbergs würde Vorschub geleistet; dies mit der Zielsetzung hochpreisigen Wohnraum für exklusives Wohnen zu generieren. Die bisherige lapidare Zurückweisung der schon einmal erhobenen Einwendungen von Seiten unmittelbar betroffener Grundeigentümer der Gartenterrasse, die historisch der Burgmauer vorgelagert ist, ist bemerkenswert in ihrer Art und wirkt eher unbeholfen. So sei es halt hinzunehmen, dass lieb gewonnene Gewohnheiten sich verändern würden und Blickbeziehungen nun einmal nicht geschützt sein. Verkannt wird dabei die kulturhistorische Bedeutung der Gartenterrasse, deren derzeitige Nutzung sich insbesondere in die Belange des Denkmalschutzes vortrefflich integriert und zu einem Burgberg nebst Burgruine offenkundig passt. Die Schutzgutqualität wird verkannt, die Gartenterrasse ist nicht nur für sich genommen ein Schutzgut mit kulturhistorischer Bedeutung, sondern auch im Kontext mit der Burgruine und der historischen Stadtsilhouette und dem Erscheinungsbild. Solche Belange des Denkmalschutzes können hier insbesondere auch von den Betroffenen im Sinne eine normativen Drittschutzes geltend gemacht werden.	
---	--

n)

3 Denkmalschutz und Landschaftsbild

In zutreffender Weise wird bei den Entwürfen unterstellt, dass dem Plangebiet und seinem Umfeld eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zukommt. Vor diesem Hintergrund ist wiederum völlig unverständlich, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Ergebnis dann gerade eben der Zielsetzung zuwiderlaufen. Burg und Burgberg bilden eine Einheit. Eine mittelalterliche Stadtstruktur geprägt von einer Burgruine, die sich auf einem Burgberg befindet, entspricht einem historischen Gesamtbild und entspricht im Übrigen dem Erwartungsbild auch schon eines Laien, wenn dieser eine mittelalterliche Stadt mit Burgruine und Burg aufsucht.

Dies gilt umso mehr, als dass bei Betrachtung aus der Ebene heraus die Erwartungshaltung des Betrachters auf die Sicht einer mittelalterlichen Burg bzw. Burgruine gerichtet ist. Wenigstens ansatzweise sucht ein Betrachter Komponenten, die diesem historischen Umfeld Rechnung tragen. Das Erkennbarmachen historischer Komponenten in Richtung Ebene wäre üblicherweise zu erwarten und würde der hohen Bedeutung des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung tragen. Eine flackstandartige Bausubstanz aus den 70ziger Jahren, wie sie gegenwärtig vor Ort noch zu finden ist, entspricht vor diesem Hintergrund nach heutiger Betrachtung schlicht einer Bausünde. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung wäre folglich heute eine maßvoll gegensteuernde Zielsetzung zu erwarten. Die Rücknahme des Baukörpers bzw. ein "Unsichtbarmachen" wäre zu erwarten. Indessen ist das Anerkenntnis der hohen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild augenscheinlich nur ein Lippenbekenntnis, da ein massiver Bauriegel vor den gesamten Burgberg und vor die Burgruine gelegt wird und insbesondere das Erscheinungsbild und der Silhouettenschutz schlicht nicht interessieren.

Festzustellen ist zudem, dass die vorkommenden Sach- und Kulturgüter sich nicht in dem abgängigen Hotel, der Burgruine, dem Aussichtsturm und dem den Gebäudestrukturen am Meesenhof erschöpfen. Vielmehr ist insbesondere auch die Bedeutung der geschützten Terrassen- bzw. Hanglagen zu berücksichtigen. Die dem Wall vorgelagerte Terrasse gehört zum Erscheinungsbild, was bisher in der Planung nicht erkannt worden ist. Zudem bilden Burgruine und Burgberg eine zu schützende Einheit. Auch letzteres wird verkannt.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

o)

4 Auswirkungsprognose

Innerhalb der Auswirkungsprognose zu den Planentwürfen wird zudem ausgeführt, dass mit Blick auf die Gebäudekubaturen doch schließlich der Architektenwettbewerb durchgeführt worden sei und die Auswirkungen mit Blick auf die Belange des Denkmalschutzes insoweit nicht als erheblich einzuschätzen sein. Dies entspricht aus den bereits aufgeführten Gründen nicht den Tatsachen, da weder das seinerzeitige Vorhaben identisch mit dem heutigen Vorhaben ist, noch alle Betroffenheiten des Denkmalschutzes erkannt und berücksichtigt worden sind.

Zurecht wird von Seiten LWL-Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass die Errichtung des weiteren Appartementhauses nicht innerhalb des Architektenwettbewerbs zum Auftragsinhalt gemacht worden ist. Insofern verleiten hier die beiden Planungsentwürfe zu Heranziehungsdefiziten. Denn die Ergänzung der Gebäudekubatur um den weiteren Komplex Appartementhaus war nicht vorgesehen und ist auch nicht Gegenstand seinerzeitiger denkmalrechtlicher Erwägungen im Rahmen der Architektenplanung gewesen. Selbst wenn im Rahmen des Architektenwettbewerbs denkmalgeschützte Sichtachsen zugrunde gelegt worden sind, ist im Rahmen des Architektenwettbewerbes nicht Gegenstand der Berücksichtigung gewesen, dass selbst diese denkmalgeschützten Sichtachsen allenfalls durch Eröffnung eines engen Sichttunnels im Rahmen einer zusätzlichen Bebauung noch Berücksichtigung finden sollen. Ebenso ist nicht Gegenstand des Architektenwettbewerbs die schützenswerte Silhouette, das Erscheinungsbild und die zu besorgenden Strukturverletzungen gewesen. Ebenso hat im Architektenwettbewerb die Einbeziehung der historischen Terrassenanlage keine Rolle gespielt. Insoweit kann die Berufung auf einen Architektenwettbewerb keine Bedeutung zugemessen werden. Weder damals noch heute wurden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen berücksichtigt, die sich in Bezug auf die Abriegelung des Burgberges und des Gartens/Terrasse ergeben.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

p)

5 Stellungnahme LWL-Denkmalpflege Landschafts- und Baukultur in Westfalen

Die bisherige Stellungnahme des LWL-Denkmalpflege kann nur ausdrücklich unterstützt werden. So enthält doch diese Stellungnahme eine klare und deutliche Absage zu dem beabsichtigten Vorhaben. Ist die Stellungnahme noch bezogen auf das Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel, so enthält die Bewertung aus fachlicher Sicht doch klare Aussagen dahingehend, dass angesichts des sensiblen Standortes allenfalls eine geringfügige Erweiterung der SO-Fläche in Betracht kommt. Weitergehende Vorhabensbestandteile - insbesondere das Appartementhaus - sind nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Hervorgehoben werden insbesondere die schützenswerte Silhouette von Stadtkern und Schlossruine sowie die definierten Sichtachsen. Silhouette von Stadtkern und Schlossruine werden maßgeblich allerdings betroffen, wenn der beabsichtigte hohe und lange Bauriegel sich zukünftig weithin sichtbar ins Münsterland unmittelbar dem Bereich Burgruine vorlagert so die Bewertung LWL-Denkmalpflege.

Der hierzu bisher erfolgte Entwurf für eine Abwägung von Seiten der Stadt Tecklenburg überzeugt in keiner Weise. So würde doch lediglich eine Fläche für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dargestellt. Mit den Bedenken bzgl. des Appartementhauses müssen man sich auf der Ebene "Flächennutzungsplan nicht auseinandersetzen". Dies kann nicht richtig sein, da grundsätzlich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Die vom LWL-Denkmalpflege erhobenen Bedenken sind offensichtlich und bedürfen einer Auseinandersetzung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, zumal hier augenscheinlich der Flächennutzungsplan aus dem Bebauungsplan bzw. dem Entwurf des Investors entwickelt wird. Denn aufgrund des beabsichtigten "Verkaufs des Münsterlandausblicks" mit Baukörpern, die an erhabener Stelle der Burgruine unmittelbar vorgelagert sind und zukünftig den Blick auf die Stadt Tecklenburg aus Richtung des Münsterlandes maßgeblich bestimmen, ist es geradezu handgreiflich, dass hier der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan Handreichungen geben muss, um den Denkmalschutz in vollständiger Form zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

q)

6 Begründung mit Umweltbericht/Projektbeschreibung Hotelneubau mit Service-Wohnen und Appartementhaus

Allein schon die Projektbeschreibung ist irreführend. Umgeben von Wald und Bäumen füge sich der neue lang gestreckte Baukörper wie selbstverständlich in den Burgberg ein und das neue Gebäude bilde von Weitem eine selbstbewusste Linie im Hang.

Bei nüchterner Betrachtung kann hiervon keine Rede sein. Das Objekt fügt sich nicht ein, sondern sticht hervor. Von einer Selbstverständlichkeit kann insoweit keine Rede sein. Offensichtliche Intention ist doch vielmehr im Rahmen einer Mehrgeschossigkeit, die der Höhe des bisherigen Bauwerkes entspricht und noch um Aufbauten bis 3 m zusätzlicher Höhe ergänzt werden darf, gerade eben auch den Münsterlandblick zu vermarkten. Dies korrespondiert ersichtlich mit der beabsichtigten Vorlagerung von Grünfläche im Hang sowie der angedeuteten Möglichkeit darunter im Wege der Kronenauslichtung für die Freistellung des Objektes Sorge zu tragen. Angestrebt ist demgemäß eine vollständige Freistellung des Hotelbereiches in Richtung Münsterland, denn nur so lässt sich schließlich der Münsterlandblick vermarkten. Dies gilt auch für das angrenzende Appartementhaus, welches zwar nicht unmittelbar an den Hotelkomplex angrenzt, jedoch baulich optisch als Fortsetzung des Hotelanlagenkomplexes eingeordnet werden kann.

Selbst auf der Abbildung "Siegerentwurf" von 2015 sind schon fünf Stockwerke sichtbar, wobei fest davon auszugehen ist, dass jenseits einer solchen Entwurfsdarstellung in der Praxis eine vollständige Freistellung erfolgen wird und beabsichtigt ist. Deutlich ehrlicher ist hier schon die Abbildung 3. Zu rechnen ist indessen mit einer visuellen Freistellung gem. des unbegrenzten Aufblicks auf Abbildung 2, was Hotelneubau mit Service-Wohnen anbetrifft.

Auch die Freistellung des Appartementhauses ist schon auf Abbildung 3 mit Blick auf 3 Geschosse erkennbar. In der Praxis ist auch hier mit einer vollständigen Gewährleistung des Münsterlandblickes zu rechnen.

Der Begriff "Service-Wohnen" wird nicht weitergehend erläutert. Im Vergleich lässt sich doch erahnen, dass es sich hier um exklusives Wohnen im Alter zum Teil auch mit entsprechenden Pflegebedarf handelt.

Integrativer Bestandteil der Planung ist demgemäß nicht nur Wohnen, sondern auch Wohnen im Alter nebst entsprechender Pflege und auch eine Hotelnutzung.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Dem Hinweis wird z.T. gefolgt.

r)	7 Umweltbericht Auffällig ist auch hier wiederum, dass bei den Angaben zum Standort der Garten/die Terrassenanlage mit keinem Worte Erwähnung findet, obgleich dieser unmittelbar in überwiegender Länge an die Bauflächen angrenzt. Der Garten wird regelrecht durch den verlängerten Gebäudekomplex Hotel sowie das Appartementhaus doch abgeriegelt. Schon die Standortanalyse des Umweltberichtes ist demgemäß defizitär.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
s)	8 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen Innerhalb des Umweltberichtes wird darauf hingewiesen, dass in einer Entfernung von gerade einmal 25 m eine naturschutzgebietswürdige Verbundfläche "Teutoburger Wald zwischen Hörstel und Bad Iburg" liegt. Schutzziel ist die Erhaltung des Höhenzuges des Teutoburger Waldes mit bodenständigen Laubwäldern und Heideflächen als großflächige landesweite bedeutsame Biotopverbundachse. Auch, wenn das Sondergebiet schon aufgrund seiner bisherigen Teilbebauung nicht mit einer gleichbedeutenden Qualität ausgestattet ist, so liegt auch dieser Bereich entlang des Höhenzuges in Ausrichtung zu dem gewünschten Biotopverbund und stellt sich im Sinne eines Biotopverbundes gegenwärtig faktisch bereits als schutzwürdiger Trittstein, soweit es die derzeit noch unversiegelten Bereiche betrifft, dar. Unter Berücksichtigung weiterer bereits vorhandener Bebauung in südlicher Richtung (Klinik Tecklenburger Land Bahnhofsbereich) stellt gerade der Stangenholzbereich unterhalb des beabsichtigten Bauvorhabens eine unverzichtbare Vernetzungsstruktur dar. Sie ist insbesondere nicht dadurch ersetzbar, dass an anderer Stelle - außerhalb des betroffenen Gebietes - Kompensation aus einem Flächenpool geleistet wird, da es entscheidend hier auf einen Biotopverbund entlang des Bergkamms ankommt. Insofern verbietet sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine Ausdehnung der bisherigen Sondergebietsfläche unter Umwidmung als Urbanes Gebiet.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- t) **9 Schutzgut Mensch**
- Im Rahmen seines Umweltberichtes gehen die Planentwürfe weiterhin auf das Schutzgut Mensch ein. Insoweit findet das örtliche Tecklenburger Wanderwege Netz Erwähnung. Eine Reaktivierung des Plangebietes im Rahmen auf die Freizeitnutzung sei geplant. Dabei wird unberücksichtigt gelassen, dass es sogar Bestandteil der Planung ist, das vorhandene Wegenetz zum Teil zum Zwecke der Beruhigung zu beseitigen. Es bleibt auch unberücksichtigt, dass die Planung augenscheinlich nicht auf einen entsprechenden Wandertourismus angelegt ist. Ersichtlich ist es doch nicht Absicht hier, etwa ein Wanderhotel zu errichten, sondern der Schwerpunkt liegt auf einem exklusiven Wohnen für eine ältere betuchte Klientel. Ein entsprechender Wandertourismus, wie dieser hier augenscheinlich argumentativ ins Feld geführt wird, wäre zu stärken, indem anstelle einer Massiverbauung ein integrativ ganzheitliches Konzept Umsetzung findet, bei dem an die Historie angeknüpft wird und ebenso die Natur bewahrt wird. Planerische Konfliktbewältigung würde hier bedeuten, sich auch mit den Bausünden der Vergangenheit auseinander zu setzen und diese im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung zu minimieren. Ohne Zweifel wäre eine solche planerische Zielsetzung in der Beseitigung der abgängigen Bausubstanz des alten Hotels zu finden und diese betonbetonte „Flakturmoptik“ zu beseitigen. Sinnvoll auch im Sinne eines Reaktivierungsgedankens wäre zudem die Hervorhebung der historischen Komponente durch Freistellung der Sicht auf die Burgruine und den historischen Garten nebst Burgwall. Planerische Konfliktbewältigung kann sich nicht in der Freihaltung von einer der minimalistisch ausgestalteten Sichtachsen beschränken, die noch dazu tunnelartig eingeschränkt werden. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Zudem sind auf bis zu 10 % der Dachflächen Aufbauten von wiederum bis zu 3 m Höhe zulässig. Der Garten wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

u)	10 Umweltbericht Schutzgut Boden Aus dem Umweltbericht ist zudem offenbar, dass im überplanten Gebiet eine sehr große Erodierbarkeit im Oberboden herrscht. Ebenso sei der Boden für eine Versickerung in 2 m-Raum laut Bodenkarte ungeeignet. Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, wie diesen Umständen Rechnung getragen werden kann, wenn trotz des entsprechenden Hinweises im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Änderungen gerade wiederum dazu dienen sollen, eine umfassende weitergehende bauliche Erschließung und Versiegelung des Gebietes zu ermöglichen. Die weitgehende Ausdehnung des Baukörpers des Hotels und die zusätzliche Appartement-Wohnanlage werden die Erosionen auf den tiefergelegenen Hangbereichen beschleunigen und insbesondere Starkregenereignisse werden hierzu unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse einen entsprechenden Beitrag leisten. Dies stellt auch eine Gefahr für die nach § 2 Nr. 3 Denkmalschutzsatzung geschützte Struktur des angrenzenden Denkmals dar. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Zudem sind auf bis zu 10 % der Dachflächen Aufbauten von wiederum bis zu 3 m Höhe zulässig. Die Gartenterrasse wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
v)	11 Schutzgut Wasser Innerhalb der Betrachtung der geohydrologischen Verhältnisse findet sich keine Erwähnung zu ggf. vorhandenen künstlichen historischen Wasserleitungssystemen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung eines Burggeländes sind Brunnenanlagen und künstliche Wasserleitungen zu erwarten. Ob dies der Fall ist, mag entsprechend überprüft werden. Zudem wird zum Schutzgut Wasser angemerkt, dass die Grundwasserneubildung im nördlichen Teil des Änderungsbereiches bereits durch bestehende Versiegelung eingeschränkt ist. Umso mehr ist unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse dann nicht nachzuvollziehen, dass die Flächennutzungsplanänderung, die doch einer folgenden Bauleitplanung als Grundlage dienen soll, keinen Vorschub zur nachfolgenden planerischen Konfliktbewältigung leistet, sondern durch beabsichtigte weitergehende Versiegelung diese Problematik noch zusätzlich verschärft werden soll.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

w)	12 Umweltbericht Waldbiotope Im Umweltbericht wird sodann betont, dass es sich bei den vorgefunden Waldbiotopen vorwiegend um Strukturen von hoher Bedeutung handelt. Umso mehr unverständlich ist, dass die Flächennutzungsplanänderung einer folgenden Bauleitplanung Vorschub leisten soll, die insbesondere mit Blick Richtung Süden darauf gerichtet ist, die Baukörper vollständig freizustellen. Diese vollständige Freistellung ist offenbar, da vorgelagert nicht nur Grünfläche vorgesehen ist, sondern auch noch mögliche Kronenauslichtungen erwähnt werden. Die Zielsetzung ist offensichtlich in dem Erhalt des maximalen "Münsterland Blickes" verortet. Ein Bewuchs mit Forstpflanzen, die den Münsterlandblick stören könnten, wird es nicht geben. Das massive Volumen der Baukörper und die Missachtung des Waldabstands, der auch vom Landesbetrieb Wald und Holz gerügt wird, unterlegt ebenso die Missachtung der festgestellten hohen Bedeutung der Waldbiotope.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
x)	13 Faunistische Erhebung Der beiden Planungsentwürfe erwähnen sodann den Umstand, dass die faunistische Erhebung unter Berücksichtigung auch der gängigen Rechtsprechung veraltet sei. Dem ist uneingeschränkt zuzustimmen. Dies kann auch nicht mit der Behauptung einer Plausibilitätskontrolle so einfach eben einmal ausgeglichen werden. Denn allein bei den festgestellten Fledermausarten in 2014 ist für 5 Arten festzustellen, dass diese dem Strengschutz gem. Anhang Liste IV der FFH-Richtlinie zuzuordnen sind. Dies gilt weiterhin auch für das Steinkautz und es ist bekannt, dass entlang des Teutoburger Waldes in umfangreichen Maße Uhus mittlerweile anzutreffen sind. Es ist demgemäß mit dem Vorkommen von 6-7 streng geschützten Arten fest zu rechnen. Vor diesem Hintergrund bedarf es der Aktualisierung der faunistischen Erhebung, und zwar nicht in Form theoretischer Überlegungen ausgehend von zeitlich eng begrenzten Untersuchungen im Jahre 2014, sondern es bedarf entsprechend aktualisierter Untersuchungen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu betonen, dass schon ausweislich des Umweltberichtes dem Plangebiet als Lebensstätte streng geschützter Tierarten eine besondere Bedeutung zuzuweisen ist.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

y)	14 Schutzgut Klima / Luft Der Umweltbericht weist selbst darauf hin, dass von einer besonderen Bedeutung der unbebauten Bereiche des Plangebietes für das Siedungsklima auszugehen ist. Dies betrifft den Status quo. Vor dem Hintergrund dieser Aussage ist nicht verständlich, dass die Entwürfe in Kenntnis dieses Umstandes gleichwohl dann die Grundlage für eine umfassende Bebauung sein soll, die weit über den bisherigen Bestand hinausgeht, ja den Bestand mehr als verdoppelt. Die besondere thermische Ausgleichfunktion wird doch infrage gestellt durch die Riegelwirkung beider Baukomplexe, die sich entlang des Hanges bewegt. Eine gesteigerte Emissionsbelastung ist offensichtlich. Versorgung und Entsorgung müssen für eine Vielzahl zukünftiger Bewohner gewährleistet sein. Die in die Höhe gewachsenen verlängerten Baukörper fangen Licht und Wärme ein und riegeln die Thermik ab. Dies alles steht der besonderen Bedeutung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes entgegen. Künftig werden eine Vielzahl von PKW in einem engen gefangenen Bereich aufgestellt sein und auch zu Nacht- bzw. Tagesrandzeiten bewegt werden. Wegen der Vielzahl der Bewohner und Hotelbesucher wird die Stellplatzproblematik sich als planerisch heraufbeschworener Konflikt erweisen, da die Stellplatzproblematik bereits jetzt in den Sommermonaten aufgrund von Veranstaltungen offenkundig ist. Zum Schutz von Klima und Luft wären hier Tiefgaragenstellplätze zu schaffen, die allerdings der Investor wohl nicht bezahlen wollen. Insbesondere wäre aber für ein Hotelkonzept ein geeigneter Standort zu suchen, um dieses Problem nicht aufkommen zu lassen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
z)	15 Überschlägige Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen Es erschließt sich nicht, warum in den Entwürfen darauf hingewiesen wird, dass ein Eingriff in das Landschaftsbild auch dann bestehen bleiben würde, wenn es zur Wiederaufnahme der Hotelnutzung im gegenwärtigen Bestand komme. Zwar ist dies grundsätzlich richtig. Es muss aber doch berücksichtigt werden, dass dann die beabsichtigte massive Ausdehnung des Baukörpers vermieden wird und die ganzen neuen Konfliktlagen, die die derzeitige Planung auslösen wird, vermieden werden können. Denn bauliche Ausdehnung sowie die Ergänzung mit einem weiteren Baukörper stellen doch einen wesentlich höheren Eingriff in das Landschaftsbild dar als der gegenwärtige Bestand.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

aa)	16 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten Es erschließt sich nicht, warum es keine räumlichen Alternativen für einen geplanten Hotelneubau geben soll. Die zwingenden Gründe sind ebenso nicht dargelegt, warum nur an dieser Stelle und warum nur in dieser Form das Projekt realisierbar ist. Das planerische Interesse des Investors ist evident auf die Schaffung von exklusivem Wohnraum ausgerichtet und die Hotelkomponente ist auf Dauer nicht gewährleistet. Sie lässt sich insbesondere nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gewährleisten, dass ein bestimmtes Maß der Fläche für den Hotelbetrieb bestimmt ist. Denn dies hindert den Investor in Zukunft doch nicht an der Einstellung des Betriebs bzw. der Dauernutzung des Hotels durch Dauerbewohner.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
bb)	17 Brandschutz/Störfälle/Katastrophenschutz Es irritiert weiterhin, dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes keine Aussagen in Bezug auf absehbare Risiken getroffen werden können. Dabei steht das doch beabsichtigte Investorenprojekt schon längstens fest. Sowohl Appartementhaus als auch Hotel, als auch Service-Wohnen werden einzig über eine Sackgassenstraße erschlossen. Zwischen massiven und hohen Baukörpern gibt es einen schmalen Schlauch, der nördlich begrenzt wird durch den höher gelegenen und mit einer Mauer abgefangenen Terrassengarten. Unterhalb des Appartementhauses und der Hotelanlage befindet sich ein Steilhang, sodass bei einem Brand oder sonstigen Katastrophenfall besondere Schwierigkeiten der Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu erwarten stehen. Auf die gewünschte unmittelbare Angrenzung von Wald an die geplanten Gebäude, was bereits durch den Landesbetrieb Wald und Holz kritisiert worden ist, stellt ein zusätzliche offensichtliches Risikopotential dar, sodass auch insoweit verwundert, dass der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes hierzu keine weiteren Ausführungen enthält. Es irritiert, dass der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten zu dem Ergebnis kommt, dass aus Umweltsicht keine Gründe zur Versagung des Vorhabens bestehen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

cc)	18 Stellungnahme Landesbetrieb Wald und Holz NRW Soweit der Landesbetrieb NRW hier auf die Einhaltung eines Schutzstreifens zwischen Wald- und Bebauungsgrenze hinweist, irritiert, dass diesem Hinweis nicht Folge geleistet werden soll, kann dem nur zugestimmt werden. Abstand zwischen Wald und Bebauung ist Grundlage der forstrechtlichen Bestimmungen der Länder, um gerade eben Brandgefahren zu minimieren. Auch hier ist dies wiederum zu beachten. Gerade die Brandgefahr stellt ein hohes Risiko auch für die Anwohner im Umfeld dar.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
dd)	19 Stellplätze Es irritiert, dass gerade mal 90 Stellplätze vorgehalten werden sollen. Auszugehen ist doch allein von einer Hotelbettenkapazität von 127 Betten. Weiterhin ist der Bedarf der „Service-Bewohner“ zu addieren sowie das weitere Wohnen im Appartement. Darüber hinaus werden Arbeitnehmer und eine Vielzahl von zusätzlichen Besuchern der neuen Bewohner einen Parkplatzbedarf haben. Völlig ausgeblendet ist zudem der Parkplatzbedarf im Hinblick auf Veranstaltungen, wie sie im Sommer alljährlich auf dem Burgberg stattfinden. Bereits jetzt reichen für diese die Parkplatzzapazitäten nicht. Eine dramatische Zuspitzung der Parkplatzsituation ist demgemäß für die Zukunft zu erwarten, ohne dass die Planung hier auch nur ansatzweise irgendwelche Lösungsansätze bietet. Stellplätze sollen sogar außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein. Die Anordnung von Stellplätzen in offener Weise außerhalb der überbaubaren Flächen wird zu zusätzlich erheblichen Emissionen führen und eine nachhaltige Belastung für die Umwelt darstellen, da angesichts der Größenordnung und der Vielzahl der Bewohner ebenso von einer Vielzahl von Autos und Fahrzeugbewegung auszugehen ist. Auch die Frage darf erlaubt sein, ob hier so eben einfach mal Parkplätze, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, in einem solchen Umfang an einen privaten Investor veräußert werden dürfen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
ee)	20 Private Grünflächen Es irritiert, dass etwa die Grünfläche G2 als solche definiert wird, wo diese aktuell als Waldfläche klassifiziert ist. Ebenso wird betont, dass der Waldcharakter erhalten bleiben soll. Allerdings ist doch offensichtlich, was hier geplant ist. Auch hier ist die maximale Freistellung der Gebäudestruktur in Richtung Südlage beabsichtigt, sodass hier nicht eine weiterhin bestehende ökologische Wertigkeit suggeriert werden kann.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ff)	21 Freizeit / Erholung / Tourismuswirtschaft Die Negativeffekte der vorliegenden Planung werden nicht gesehen. Zwar mag die Stärkung eines Hotelstandortes grundsätzlich für Tourismus und Wirtschaft positiv belegt sein. Allerdings ist die Bewahrung der kulturhistorischen Komponente ausschlaggebender Motor für Tourismus und Wirtschaft für den Standort Tecklenburg. Es gilt demgemäß den "mittelalterlichen Flair" zu bewahren und diesen nicht durch eine sichtbare neue Massivbebauung zu zerstören. Dieser Negativeffekt wird jedoch schlicht nicht berücksichtigt. Was den Tourismus in Tecklenburg belebt, wird hier gefährdet und nicht gefördert.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
gg)	22 Externe Kompensation Wegen der einzigartigen Lage am Bergrücken und der gewünschten Biotopvernetzung ist eine externe Kompensation, so wie beabsichtigt, wesentlich nachrangig im Verhältnis zum Ausgleich am Ort. Ausgleich am Ort sowie deutliche Eingriffsminimierung müssen absolut vorrangiges Ziel der Planung sein, was allerdings nicht der Fall ist.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

hh) 23 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Jenseits der bisherigen Ausführungen zur mangelnden Aktualität der faunistischen Untersuchungen und Bewertungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Fläche maßgebliches Habitat, mindesten aber Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten ist, von denen allein 5 dem Strengschutz unterliegen. Die Ausführungen zu den anlagebedingten Auswirkungen greifen zu kurz. Der Betrieb eines Hotels nebst dem Service Wohnen und dem allgemeinen Wohnen führt dazu, dass in diesem Gebiet zukünftig eine Vielzahl von Menschen eine Vielzahl von elektronischen Geräten betreiben werden. So ist allein im Hinblick auf die TV-Nutzung zukünftig mit über 200 Fernbedienungen zu rechnen, deren "Elektrosmog" für die betroffenen Fledermausarten Beeinträchtigungen haben können und zumindest ein erhebliches Störungspotential aufweisen. Ebenso ist mit einer Außengastronomie zu rechnen mit entsprechendem Lärm. Dies ist bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung bisher nicht berücksichtigt worden und hat überdies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Anwohner. Von erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen muss angesichts der künftigen Bewohnung des Gebietes ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung der biotischen Standortsensibilität verbietet sich das beabsichtigte Vorhaben schlichtweg!

Auch wird im Entwurf darauf hingewiesen, dass ein Betrieb der Außenterrassen auch über die Dämmerungszeiten hinaus zu erwarten ist, sodass die geforderte dämmerungsgesteuerte Verdunkelung nicht möglich sei. Ein solcher Außenterrassenbetrieb wird aber nicht nur Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz haben, sondern stellt sich zugleich als dauerhafte Emissionsquelle mit Blick auf angrenzenden Bewohner da. Dies betrifft nicht zuletzt auch den intern entstehenden Konflikt, wenn Hotelbetrieb und Service Wohnen in einem Haus zusammengeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ii)

24 Abschließende Bemerkungen:

Zusammengefasst ist darauf hinzuweisen, dass der Hinweis auf den in der Vergangenheit durchgeführten Architektenwettbewerb untauglich ist, um die Wahrung der Belange des Denkmalschutzes zu belegen. Berufung auf den Architektenwettbewerb stellt insoweit nur eine Scheinlegitimation dar. Bereits die vor Jahrzehnten erfolgte Errichtung des Burggrafen widerspricht den Belangen des Denkmalschutzes und beschädigt in erkennbarer Weise das Erscheinungsbild und die Silhouette des Stadtbildes.

Anstelle im Rahmen planerischen Konfliktmanagements diese Problematik zumindest zu entschärfen, soll diese ungleich noch vertieft werden.

Der Umgebungsschutz eines Denkmals wird in krasser Weise missachtet.

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet stellt einen Etikettenschwindel dar, da dies lediglich dazu dient, im Interesse des Investors maximale Wohnbebauung zu legitimieren. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage mag es sich um ein Sondergebiet handeln, welches allenfalls maßvoll schonend im Rahmen des Bestandes weiterentwickelt werden darf.

Der im investorengeneigten Gehorsam nacheilende Flächennutzungsplan ist eine formale Reaktion auf den Umstand, dass hier der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Vielmehr hat der Flächennutzungsplan die Investorenplanung übernommen. Insbesondere das Nichterkennen (-wollen) der Bedeutung des Erscheinungsbildes und des Umfangs der geschützten Sichtbezüge stellen einen erheblichen Mangel in der bisherigen Abwägung dar. Dies gilt insbesondere auch für die Reduzierung des Denkmalinteresses ausschließlich auf erwähnte Sichtachsen. Die benannte zwingende Erforderlichkeit der umfassenden Zusatzbebauung belegt die einseitige Vorwegbindung der Stadt. Von einem freien planerischen Ermessen kann hier keine Rede sein. Demgegenüber werden die Belange des Denkmalschutzes in rücksichtsloser Weise ganz offensichtlich zurückgestellt.

Wir wollen hier noch eindringlich darum bitten, diese massive Veränderung von Tecklenburgs Südseite, die weder mit dem Denkmalschutz, noch dem Naturschutz noch mit einem gefühlten oder tatsächlichen Gewinn für Tecklenburg einhergeht zu überdenken und legen deswegen Widerspruch ein.

Am alten Burggrafen sehen wir, dass solche Fehlentscheidung über Jahrzehnte nicht rückgängig gemacht werden können.

Auch wenn der verständliche Wunsch vorhanden ist, nach Jahren der mühevollen Planungen und Gespräche hier endlich eine Entscheidung fällen zu wollen, so kann diese doch nicht auf eklatante Weise allen Widersprechen, was für Tecklenburg und seine Visionen steht und dies dann noch für die nächsten Generationen zementieren.

Deswegen sprechen wir und gegen diese geplante Bebauung des Burgberges aus.

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Hinweise sind bereits unter den jeweiligen Einzelunterschriften abgewogen worden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind darüber hinaus insbesondere im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Bürger/in vom 25.07.2021	
a) als Bürger Tecklenburgs, als benachbarte Grundstückseigentümer und als Anwohner möchten wir hiermit die Gelegenheit nutzen, sowohl zu dem Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“, als auch zu dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“ Stellung zu nehmen: Unsere Familie setzt sich seit Generationen für Natur – und Kulturerhalt ein. Die vorgestellten Bebauungspläne zerstören unserer Meinung nach die Struktur und die Ansicht Tecklenburgs auf ein Weise, die wir uns bisher nicht vorstellen konnten. Wir sind erschüttert darüber, wie sich die Stadt zusammen mit dem Investor in einem Ausmaß über die Belange von Denkmalschutz, Naturschutz und unserer Meinung nach möglicher integrativer Gestaltung eines Hotels hinwegsetzen, welches wir durchaus als grundsätzlich sinnvoll und notwendig für Tecklenburg erachten. Wir erheben im Detail folgende Einwände gegen den Bau des Apartmenthauses und den damit verbundenen Verkauf der Parkplätze unterhalb des Weinbergs.	Beschlussvorschlag: Es wird noch kein konkreter Belang ausgeführt. Die konkreten Belange werden im Weiteren abgewogen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b) 1 Gesetzliches Leitbild für eine Bauleitplanung Mit großer Besorgnis muss ich zu Kenntnis nehmen, dass sowohl der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als auch der Entwurf des Flächennutzungsplanes sich nicht an dem gesetzlichen Auftrag der planerischen Konfliktbewältigung ausrichten. Gesetzlicher Auftrag ist, dass ein Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB wenigstens diejenigen Festsetzungen enthält, die zur Bewältigung vorhandener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte notwendig sind. Ich vermag nicht zu erkennen, dass dieser gesetzliche Auftrag durch die beabsichtigte Planung beachtet wird. Es ist vielmehr festzustellen, dass die beabsichtigte Planung einen städtebaulichen Konflikt geradezu heraufbeschwört. Es handelt sich nach meiner Bewertung um eine offensichtliche Fehlplanung, die in mehrfacher Hinsicht nicht mit den gesetzlichen Bestimmungen in Einklang zu bringen ist.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

c) Hierzu im Einzelnen: 1.1 Gefälligkeitsplanung Eine Gemeinde ist nach ständiger Rechtsprechung zwar bei der Planung grundsätzlich nicht daran gehindert, ein Konzept zur Grundlage ihrer Planung zu machen, das von einem Privaten entwickelt worden ist; sie kann vielmehr hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nehmen und sich dabei an den Wünschen eines Vorhabensträgers orientieren, solange sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Wenn aber die Gemeinde die privaten Interessen eines Investors derart in Vordergrund treten lässt, sodass eigene städtebauliche Interessen vollständig in den Hintergrund treten und sich auf eine Anscheinslegitimation reduzieren lassen, so ist die Schwelle zur rechtswidrigen und unzulässigen Gefälligkeitsplanung überschritten. Das ist nach meiner Einschätzung der Fall, denn anders, als dies die Betitelung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes suggeriert, geht es bei dem Vorhaben erkennbar nicht um eine Hotelanlage und deren langfristige Absicherung, sondern um ein Vorhaben des exklusiven Wohnens mit Münsterlandblick, das im Rahmen einer Gefälligkeitsplanung zu Gunsten des Investors den Münsterlandblick am Burgstandort okkupieren und vermarkten soll; dies bei Außerachtlassung sämtlicher dagegen sprechender Belange und insbesondere der Belange des Denkmalschutzes. Die Hinweise auf eine Gefälligkeitsplanung ergeben sich aus den ausgelegten Unterlagen in aller Deutlichkeit. Gefälligkeitsplanung und eine damit Hand in Hand gehende Vorwegbindung der Gemeinde, sind augenscheinlich. So wird in der Entwurfsbegründung sogar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Überarbeitung des Vorhabens nach den Maßgaben des neuen Betreibers zwingend erforderlich gewesen sei. Dies wird nach meiner Einschätzung insbesondere an der Stellungnahme der Gemeinde in Bezug auf die ablehnende Haltung LWL-Denkmalpflege vom 27.02.2018 deutlich. Die LWL-Denkmalpflege weist in der vorbenannten Stellungnahme in aller Deutlichkeit darauf hin, dass der aktuelle Stand des Bauvorhabens aus Gründen des Denkmalschutzes abzulehnen ist und insbesondere auch der durchgeführte Architektenwettbewerb kein Grund sein könne, diesen Bedenken entgegenzutreten, da dieser Architektenwettbewerb nicht noch die Ergänzung des Vorhabens mit einem weiteren Gebäudekomplex beinhaltet habe. Hierzu wird dann – wie oben aufgeführt – , dass die Überarbeitung nach den Maßgaben des neuen Betreibers zwingend erforderlich gewesen sei.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.
---	---

d)	1.2 Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Diese Bindung an die Vorgaben des Investors wird aber auch noch unter einem weiteren Gesichtspunkt deutlich: So folgt hier nicht, wie bauplanungsrechtlich vorgesehen, der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan, sondern aufgrund des erkennbaren Widerspruchs zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, der wiederum von der Bezirksregierung moniert worden ist, wird auch noch „konsequent“ der Flächennutzungsplan nach den Vorgaben des Investors abgeändert. Von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann demgemäß keine Rede sein. Eine unbefangene Formulierung des Flächennutzungsplanes, der losgelöst von den Vorgaben und wertneutral eine Zielorientierung formuliert, ist hier offensichtlich nicht gegeben.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.
e)	1.3 Zielsetzung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Vorgabe für einen Bebauungsplan soll unter anderem sein, dass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Laut dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sei es Ziel, die vorhandene Sonderbaufläche (S) in eine gemischte Baufläche (M) zu ändern und geringfügig zu vergrößern, um das beschriebene Vorhanden realisieren zu können und u.a. auch das historische Zentrum zu stärken. Bei näherer Betrachtung des Vorhabens wird allerdings deutlich, dass es sich in Bezug auf die Baufläche weder um eine geringfügige Vergrößerung handelt, noch dass das Bauvorhaben im Kontext mit der "Historie" steht. Die Zielsetzungen der Flächennutzungsplanänderungen, wie diese innerhalb des Änderungsentwurfs selbst formuliert sind, können mit dem tatsächlich beabsichtigten Vorhaben schlicht nicht erreicht werden. Auch hier soll mit der formulierten Zielsetzung wiederum eine Legitimation suggeriert werden, dies in dem Wissen, dass das hier beabsichtige Vorhaben gerade nicht eine lediglich geringfügige Vergrößerung des Altbestandes darstellt und sich insbesondere auch in keiner Weise im Kontext mit der Historie steht, sondern die bauliche Historie in eklatanter Weise missachtet! Die Festsetzung eines urbanen Gebietes erlaubt eine massive Bebauung hier mit einer Versiegelung von bis zu 100 %. Eine derartige massive Versiegelung widerspricht den besonderen Gegebenheiten des Gebietes mit kulturhistorischer Bedeutung. Hier wird einer rücksichtslosen Bebauung Vorschub geleistet und doch nicht den angegebenen Zielsetzungen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

f)	1.4 Kein Urbanes Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung Die Darstellungen innerhalb des Flächennutzungsplanes als "gemischte Baufläche" wird der Realität doch offensichtlich nicht gerecht. Es handelt sich doch nicht um einen üblichen gewachsenen innerstädtischen Bereich, in dem Wohnen und Arbeiten auf engem Raum geordnet im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung in Einklang gebracht werden müssen. Die Abkehr vom bisherigen Sondergebiet zum urbanen Gebiet wird doch den spezifischen Eigenschaften des Gebietes im Burghang in keine Weise gerecht und stellt sich in meinen Augen als missbräuchlichen Rückgriff auf eine urbane Mischgebietsklassifizierung da, um den wirtschaftlichen Interessen des Investors, das erkennbar darauf gerichtet ist, im maximalen Umfang Bauland für teures bzw. exklusives Wohnen zu generieren, zu entsprechen. Dies mutet wie eine Planung an, die sich gehorsam den Interessen des Investors unterwirft.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
----	---	--

g) 1.5 Neuer Planungsschwerpunkt Bei Durchsicht und Bewertung der Planungsunterlagen wird überaus deutlich, dass sich die Planungsausrichtung über die Jahre immer weiter in Richtung der wirtschaftlichen Interessen des Investors bis heute verlagert hat. Der Schwerpunkt der Planung ist bei dem Vorhaben längst nicht auf eine Reaktivierung bzw. Nachnutzung im bestehenden Bestand ausgerichtet, sondern auf eine umfassende Erweiterung der Bausubstanz, die erheblichen Kompensationsbedarf zwingend auslöst aufgrund des Umfangs der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Die Belange des Denkmalschutzes sind in den bisherigen Planungsphasen dabei erkennbar immer weiter in das Hintertreffen geraten. Dies ist angesichts der offenkundigen hohen Standortsensibilität (Bauvorhaben wird die mittelalterliche Burgruine weithin sichtbar abschirmen) schlechthin nicht mehr nachvollziehbar. Nach meiner Einschätzung wäre zu erwarten, dass ein Flächennutzungsplan Vorgaben zu einer maßvollen Innenentwicklung macht und dabei die sich geradezu aufdrängenden betroffenen Belange bereits im Sinne von Vorgaben zur anschließenden bauplanerischen Konfliktbewältigung bereits anspricht und hierzu anleitende Vorgaben macht. Das leistet der Entwurf des Flächennutzungsplanes nach meiner Einschätzung nicht. Dem Bebauungsplanentwurf folgend (Entwicklung des Flächennutzungsplanes aus dem Bebauungsplan bzw. aus dem Vorhaben des Investors) wird vielmehr noch zusätzlicher erheblicher Kompensationsbedarf außerhalb des Innenbereichs auslöst. Es stellt sich dabei als Augenwischerei dar, wenn im Rahmen der Änderungen des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen wird, dass die an die Baufläche angrenzenden baumbestandenen Grünflächen doch weitgehend als solche erhalten bleiben würden. Tatsache ist doch vielmehr die erkennbare Zielsetzung des Projektes, den "Münsterland Blick" in maximal wirtschaftlicher Weise zu erschließen unter umfassender Freistellung der Gebäudekomplexe in Südrichtung bzw. Blickrichtung Münsterland. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten zukünftigen Ausdehnung des Komplexes "Hotel" und des zusätzlichen Komplexes "Appartementshaus" ist offensichtlich, dass entgegen der im Änderungsentwurf aufgenommenen Argumentation die Neuversiegelung eben nicht so gering wie möglich gehalten wird und angrenzende baumbestandene Grünflächen insoweit keinen Ausgleich schaffen!	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	--

h)

2 Belange des Denkmalschutzes

Zu dem vorgenannten Punkt erschöpfen sich die Anmerkungen im Rahmen des Entwurfs zur Flächennutzungsplanänderung in wenigen Bemerkungen, wonach weder Baudenkmäler vorhanden seien noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Dies gilt auch für den Entwurf des Bebauungsplanes. Allein auf dem Umstand, dass nördlich des Hotels sich der Wierturm befindet, der in einem denkmalgeschützten Bereich gelegen sei, wird kurz eingegangen und Beeinträchtigungen werden erkennbar in der Weise relativiert, dass insoweit doch der Architektenwettbewerb stattgefunden habe. Es seien doch auch die denkmalgeschützten Sichtachsen berücksichtigt. Ausgeblendet werden hingegen die doch naheliegenden abwägungsrelevanten Belange, die sich infolge der besonderen Lage ergeben: So wäre es Aufgabe des Flächennutzungsplanes, hier losgelöst von den spezifischen Vorgaben eines Investors zunächst einmal für die nachfolgende Bauleitplanung entsprechende Vorgaben zu formulieren, die sich mit den historisch gewachsenen Gegebenheiten des Burgberges beschäftigen. Die Bedeutung des Burgberges, der sich in seiner höheren Lage im Wesentlichen noch unbebaut in Richtung Süden präsentiert, wird im Flächennutzungsplan nicht erkennbar und auch im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt.

Das Vorhandensein der historischen Gartenterrasse in Richtung Südlage als Element der Burganlage wird mit keinem Wort erwähnt. Dabei ist dieser Gartenbereich ein Teil der Historie Tecklenburgs und steht im Zusammenhang sowohl mit der historischen Burganlage, als auch der späteren Stadthistorie. Burgmauer und vorgelagerte Terrasse sind dabei ein historischer Bestandteil der Burganlage. Die dort erfolgende Gartennutzung, entlang der vor nicht allzu langer Zeit restaurierten Burgwallanlage schützt und erhält in privater Hand die historische angelegte Terrasse auf. Schon seit Zeiten des Kommerzienrates Meese erfolgt hier eine Gartennutzung. Sie ist ebenso Bestandteil der Stadtgeschichte und greift darüber hinausgehend die architektonische Historie auf, indem der freie Blick zur Burgruine weit ins Münsterland eröffnet worden ist. Diese Besonderheit dieser Gartenanlage Tecklenburgs findet sogar Erwähnung bei Googlemaps.

Eine Freistellung von Bewuchs in südliche Richtung unterhalb der Burgruine in Form einer Gartenterrasse greift die historische Komponente einer mittelalterlichen Burg auf, indem üblicherweise an solchen Burgstandorten in Richtung Süden Gärten vorgehalten worden sind und insbesondere aber auch die freie Sicht auf den Fuß der Wallanlage im Verteidigungsfalle erforderlich war. Schon der Flächennutzungsplan blendet hier den Burgberg nebst Gartenterrasse aus und beschränkt das Augenmerk planerisch auf eine allenfalls zu beachtende Sichtachse. Dies ist nur so verständlich, dass die gesamte Planung von dem Gedanken getragen ist, dass sich beim Thema Burggraf jetzt endlich mal etwas tun muss und zwar egal um welchen Preis. So aber läuft die Planung darauf hinaus, dass eine alte Bausünde in Form des abgängigen Hotels Burggraf durch eine neue und ungleich schwerwiegendere Bausünde ersetzt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Hierzu im Einzelnen: Mit dem wiederholten Hinweisen auf den Architektenwettbewerb soll eine Rechtfertigung des nach aktuellem Stand geplanten Vorhabens vor dem Hintergrund der Belange des Denkmalschutzes erfolgen. Dies überzeugt in keiner Weise. Denn weder ist das heutige Vorhaben deckungsgleich mit dem Vorhaben, welches Gegenstand des seinerzeitigen Wettbewerbs waren, noch lassen sich die Belange des Denkmalschutzes vorliegend auf gerade einmal 5 Sichtachsen gem. Denkmalschutzsatzung reduzieren.	
i)	2.1 Schutzgut Burg Tecklenburg Schutzgut des Denkmalschutzes ist doch insbesondere die Burg Tecklenburg bestehend aus Haupt- und Vorburg mit zugehörigen Befestigungsmauern, Bastionen, Kasematten und vorgelagerten Bermen, Gräben und befestigten Hängen, mit der Zuwegung sowie dem 1570 entstandenen und seit 1660 als Legge genutzten Torhaus und mit den obertägig erhaltenen Mauern und Geländeresten sowie untertätig erhaltenen Fundamentresten, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben (vergleiche vorläufige Unterschutzstellung vom 26.07.1990). Wörtlich hat die Gemeinde die denkmalschutzrechtlichen Belange in Bezug insbesondere auch auf die Burg wie folgt eingeschätzt: „Diese öffentlichen Belange sind von so überragender Bedeutung, dass eventuelle wirtschaftliche Interessen von Grundstückseigentümern und Grundstücksnutzern an einer denkmalrechtlich nicht zulässigen Ausnutzung dieses Bereiches zurückstehen müssten“. An dieser zutreffenden Einschätzung müssen sich auch die heutigen Akteure messen lassen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

j)	2.1.1 Erscheinungsbild Betrachtet man zudem die Denkmalsatzung der Stadt Tecklenburg, so wird anhand § 2 deutlich, dass nicht nur ein Silhouettenschutz festgelegt ist, sondern insbesondere auch das Erscheinungsbild nach § 2 Nr. 1 und die Struktur und Grundriss nach § 3 Nr 3 der Satzung. Der Schutz der Burgruine nebst Burgberg ist demgemäß rechtlich in dreifacher Hinsicht abgesichert. Dabei ist zunächst das Erscheinungsbild geschützt und dies bezieht sich offensichtlich nicht nur auf die Silhouette, sondern auf das Erscheinungsbild der Hanggliederungen durch Terrassenbildung und Futtermauern, die Reste der historischen Stadt und Burgbefestigung sowie die Sichtbezüge die sich aus Bebauung und Straßenführung ergeben. Mitnichten reicht es demgemäß aus, sich allein mit der gewünschten Abwägungsreduzierung auf den Erhalt einer Sichtachse zum Wierturm zu beschäftigen! Gerade der Schutz des Erscheinungsbildes gebietet die Offenhaltung der Blickbeziehungen auf die geschützten Objekte aus den jeweiligen Perspektiven. Dies bedeutet für die Burgruine nebst Wallanlage und vorgelagerter Terrasse, dass deren Erscheinungsbild nicht durch massive und weithin in das Münsterland zu sehende Baukörper einfach abgeschirmt werden dürfen. Genau dies ist aber offensichtliches Projektziel, da es um die Vermarktung des Münsterlandblickes geht und demgemäß der Blick auf die Burgruine durch den Blick auf die beiden massiven Baukörper ersetzt wird.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
k)	2.1.2 Silhouette Was zudem den Schutz der Silhouette gem. § 2 Nr. 2 der Denkmalsatzung anbetrifft, so lässt sich dieser ganz gewiss nicht auf eine minimale Sichtschnelse allein auf den Wierturm reduzieren, so wie dies aber argumentiert wird. Burgberg nebst Wallmauer und vorgelagerte Terrassen sind vielmehr Bestandteil sowohl des Erscheinungsbildes als aber auch der wahrnehmbaren Stadtsilhouette. Soweit dort Bewuchs Sichtbezüge insbesondere in der Sommerzeit durch Belaubung einschränkt, ändert dies nichts daran, dass auch über den Silhouettenschutz der Burgberg zu erfassen ist. Dieser ist nämlich nicht an dem sich dem stetigen Wandel unterliegendem Bewuchs zu beurteilen, sondern an der historischen baulichen Substanz in der exponierten Burgberglage! Nicht anders bewertet dies augenscheinlich die Stadt Tecklenburg selbst, die zur Wahrung des an den Baukörpern orientierten Silhouettenschutzes an die Eigentümer des dem Wierturm vorgelagerten Grundstücks mit der Bitte herangetreten ist, hier doch Bewuchs zu entfernen um die Sicht auf den Baukörper besser zu gewährleisten.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

l)	2.1.3 Brüstungs – und Festungsmauern Schließlich sind nach § 2 Nr 3 der Satzung auch die Brüstungs- und Futtermauern sowie die vorhandenen Freiflächen und die Burganlage mit den Resten der Befestigungsanlage in ihrer Struktur und im Grundriss geschützt. Mit dem Vorhaben wird in massiver Weise in den Burghang eingegriffen, und zwar unmittelbar an der Terrasse am Burgwall. Der historische Grundriss erfährt damit eine Beeinträchtigung, da massive Baukörper Auswirkungen auf die Stabilität des Hangfußes haben können. Dies gilt insbesondere für die Bauphase, als aber auch für den weiteren Betrieb. Denn durch den massiven Eingriff in die Hangstruktur ist die Stabilität gefährdet und auch die geohydrologischen Verhältnisse sind in diesem Zusammenhang schon nach den ausgelegten Unterlagen aus problematisch zu bewerten. Ein derart massiver Baukörper im Burghang direkt unter der Burganlage stellt ein hohes Risiko demgemäß auch für die nach § 2 N. 3 der Satzung geschützten Belange dar.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
m)	2.1.4 Diskussion: Betrachtet man die Erwägungen, die beide Entwürfe tragen, so ist festzustellen, dass sich wie ein roter Faden bei den kleingehaltenen Erwägungen zum Denkmalschutz die Erwägungen zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens durchziehen und dem besonders hohem Gewicht des Denkmalschutzes in dieser exponierten Lage in keiner Weise Rechnung getragen wird. Es ist offensichtlich, dass hier die Belange des Denkmalschutzes zwar nicht schon im Ansatz verkannt werden, diese aber von vornherein in den Dienst eines vorgegebenen Investorenkonzepts gestellt. Dies wird einer gerichtlichen Kontrolle wohl kaum standhalten.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verkannt wird, dass das Vorhaben auf mindestens Jahrzehnte angesichts der konzipierten Größe das Ortsbild von Tecklenburg maßgeblich verändern wird und das Ortsbild auf diese Jahrzehnte prägen wird. Angesichts der Größe und Lage handelt es sich um einen in seinen Folgen kaum überschätzbaren Eingriff in die Belange des Denkmalschutzes. Dass eine Verringerung der Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, wird gebetsmühlenhaft von jedem Investor in dem Raum gestellt. Dass hingegen eine Verringerung der Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, ist vorliegend in keiner Weise plausibel gemacht und erschöpft sich in einer Behauptung, die in dem bisherigen Begründungsentwurf einfach übernommen worden ist. Insbesondere ist auch in keiner Weise nachvollziehbar, dass ausschließlich dieser Standort nur für eine ohnehin vorgebliche Hotelanlage in Betracht kommt und deswegen die herausragenden Belange des Denkmalschutzes in Anbetracht einer Burganlage auf einem Burgberg hier zurückgestellt werden. Es ist offensichtlich, dass der Baukörper zukünftig den Burgberg anstelle der Burg einnehmen wird. Der Baukörper, denn als einheitlicher Baukörper präsentieren sich die beiden Gebäude ohnehin, wird die gesamte nähere und weitere Umgebung bzw. das Orts- und Landschaftsbild zukünftig mit seiner prägenden singulären Massivität vollständig beherrschen. Es ist geradezu handgreiflich, dass das Bauwerk im unmittelbaren Nahebereich zur Burg eine unvermeidbare Beeinträchtigung des Wesens des Baudenkmals und seines Erscheinungsbildes darstellen wird. Der Wirkungsraum des Denkmals würde in nicht vertretbarer Weise beschnitten, wenn das Vorhaben – wie beabsichtigt – bis auf wenige Meter an die Burgruine heranrückt und diese auch noch vollständig in Richtung Münsterland abschirmt. Schon der abgängige alte Burggraf hat die Belange des Denkmalschutzes in eklatanter Weise ignoriert. Planerisch wäre demgemäß dieser Mangel jetzt im Sinne einer Konfliktbewältigung zu beseitigen. Indessen soll hier massiv noch zusätzlich der freie Blick in Richtung Süden dauerhaft verstellt werden. Anstelle, dass das überlieferte Erscheinungsbild gewahrt wird, soll es aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus dauerhaft beseitigt werden. Ein derartiges Vorgehen widerspricht der Erhaltungsverpflichtung. Die Belange des Denkmalschutzes sind vorliegend nur gewahrt, wenn die für die Burganlage bedeutsame Umgebung Sichtbezüge und Erscheinungsbild berücksichtigt werden. Alle Standorte, von denen die Sichtbezüge und Blickfelder aus Nah- und Fernbereich ausgehen, sind dabei zu berücksichtigen. Egal, aus welcher Perspektive nun aus dem Münsterland oder vom Burgstandort betrachtet, erweist sich das Vorhaben als negativer, den Burgstandort ersetzender massiver Baukörper, der sich nicht einfügt, sondern aufdringlich und störend wirkt und an die Bausündenzeiten der Nachkriegszeit erinnert. Von einer Überschreitung der Schwelle zur Verunstaltung ist auszugehen. Diese ist vorliegend zu bejahen, da das Vorhaben unmittelbar in das historische Blickfeld eingerückt wird und optisch Unruhe stiften wird und insbesondere die ästhetisch wertvolle Einzigartigkeit des historischen Burgstandortes und der mittelalterlichen Stadt Tecklenburg massiv beeinträchtigt. Die Offenhaltung dieses historischen Panoramablickes wird als Zielsetzung nicht erkannt. Ganz im Gegenteil: Gerade eben der historische Panoramablick soll hier augenscheinlich an einen Investor verkauft werden.	
---	--

Ökologische funktionelle Raumgliederung und kulturhistorische Raumgliederung gehen bisher an dem Standort im Wesentlichen Hand in Hand mit Ausnahme der „alten Bausünde Burggraf“. Überlegungen zum Tourismus und Fremdenverkehr sind vorliegend nicht geeignet, diese Komponenten der Raumgliederung in Frage zu stellen. Denn maßgeblich für den Tourismus ist doch gerade eben die kulturhistorische Bedeutung und insbesondere das Erscheinungsbild, welches Hauptimpuls für den Tourismus ist. Demgemäß führt die Planung sogar in das Gegenteil des Gewollten und kann folglich auch nicht mit entsprechendem Gewicht anderen Belangen entgegengehalten werden. Die Ausstrahlungskraft der Burgruine hängt angesichts der Lage auf einem Burgberg wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung ab. Das ist gerade an diesem Standort von besonderer Bedeutung, da die Wirkung der historischen Burganlage wegen ihres architektonischen Konzepts und der topografischen Situation maßgeblich von der Aufrechterhaltung eben des Blicks auf das Erscheinungsbild und die Sichtachsen abhängig ist. Die dominierende und prägende Wirkung des Burgberges mit Burg ginge nicht nur verloren. Sie würde vielmehr durch die dominierende und prägende Wirkung des Neubaukomplexes ersetzt. Bei abendlicher bzw. nächtlicher Beleuchtung würde sich das Vorhaben weithin in das Münsterland zudem wie ein „gelandetes Ufo“ präsentieren. Es ist evident, dass die Planung eine wesentliche Prämisse des Denkmalschutzes ignoriert. Denkmalschutz braucht Umgebungsschutz. Denkmalschutz braucht aber nicht offensichtliche Verstöße gegen das Gebot der denkmalschutzrechtlichen Rücksichtnahme. Neubauten im Umfeld einer historischen Burganlage müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den diese historische und Denkmal Geschützte Anlage gesetzt hat. Ein Neubau darf insbesondere nicht das Denkmal erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, die das Denkmal verkörpert. Denkt man mal darüber nach, so ist offensichtlich, dass das Bauvorhaben sämtliche dieser Negativmerkmale erfüllt. Als künftig landschaftsprägendes Element tritt das beabsichtigte Vorhaben in bewusste Konkurrenz zur historischen Burganlage, da der Münsterlandblick vom bisherigen Burgstandort eine wesentliche Vermarktungskomponente des Projektes ist. Die Burganlage würde zwangsläufig in den Hintergrund treten und der rücksichtslosen Okkupation des Burgbergs würde Vorschub geleistet; dies mit der Zielsetzung hochpreisigen Wohnraum für exklusives Wohnen zu generieren. Die bisherige lapidare Zurückweisung der schon einmal erhobenen Einwendungen von Seiten unmittelbar betroffener Grundeigentümer der Gartenterrasse, die historisch der Burgmauer vorgelagert ist, ist bemerkenswert in ihrer Art und wirkt eher unbeholfen. So sei es halt hinzunehmen, dass lieb gewonnene Gewohnheiten sich verändern würden und Blickbeziehungen nun einmal nicht geschützt sein. Verkannt wird dabei die kulturhistorische Bedeutung der Gartenterrasse, deren derzeitige Nutzung sich insbesondere in die Belange des Denkmalschutzes vortrefflich integriert und zu einem Burgberg nebst Burgruine offenkundig passt. Die Schutzgutqualität wird verkannt, die Gartenterrasse ist nicht nur für sich genommen ein Schutzgut mit kulturhistorischer Bedeutung, sondern auch im Kontext mit der Burgruine und der historischen Stadtsilhouette und dem Erscheinungsbild. Solche Belange des Denkmalschutzes können hier insbesondere auch von den Betroffenen im Sinne eine normativen Drittschutzes geltend gemacht werden.	
---	--

n)

3 Denkmalschutz und Landschaftsbild

In zutreffender Weise wird bei den Entwürfen unterstellt, dass dem Plangebiet und seinem Umfeld eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zukommt. Vor diesem Hintergrund ist wiederum völlig unverständlich, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Ergebnis dann gerade eben der Zielsetzung zuwiderlaufen. Burg und Burgberg bilden eine Einheit. Eine mittelalterliche Stadtstruktur geprägt von einer Burgruine, die sich auf einem Burgberg befindet, entspricht einem historischen Gesamtbild und entspricht im Übrigen dem Erwartungsbild auch schon eines Laien, wenn dieser eine mittelalterliche Stadt mit Burgruine und Burg aufsucht.

Dies gilt umso mehr, als dass bei Betrachtung aus der Ebene heraus die Erwartungshaltung des Betrachters auf die Sicht einer mittelalterlichen Burg bzw. Burgruine gerichtet ist. Wenigstens ansatzweise sucht ein Betrachter Komponenten, die diesem historischen Umfeld Rechnung tragen. Das Erkennbarmachen historischer Komponenten in Richtung Ebene wäre üblicherweise zu erwarten und würde der hohen Bedeutung des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung tragen. Eine flackstandartige Bausubstanz aus den 70ziger Jahren, wie sie gegenwärtig vor Ort noch zu finden ist, entspricht vor diesem Hintergrund nach heutiger Betrachtung schlicht einer Bausünde. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung wäre folglich heute eine maßvoll gegensteuernde Zielsetzung zu erwarten. Die Rücknahme des Baukörpers bzw. ein "Unsichtbarmachen" wäre zu erwarten. Indessen ist das Anerkenntnis der hohen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild augenscheinlich nur ein Lippenbekenntnis, da ein massiver Bauriegel vor den gesamten Burgberg und vor die Burgruine gelegt wird und insbesondere das Erscheinungsbild und der Silhouettenschutz schlicht nicht interessieren.

Festzustellen ist zudem, dass die vorkommenden Sach- und Kulturgüter sich nicht in dem abgängigen Hotel, der Burgruine, dem Aussichtsturm und dem den Gebäudestrukturen am Meesenhof erschöpfen. Vielmehr ist insbesondere auch die Bedeutung der geschützten Terrassen- bzw. Hanglagen zu berücksichtigen. Die dem Wall vorgelagerte Terrasse gehört zum Erscheinungsbild, was bisher in der Planung nicht erkannt worden ist. Zudem bilden Burgruine und Burgberg eine zu schützende Einheit. Auch letzteres wird verkannt.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

o)

4 Auswirkungsprognose

Innerhalb der Auswirkungsprognose zu den Planentwürfen wird zudem ausgeführt, dass mit Blick auf die Gebäudekubaturen doch schließlich der Architektenwettbewerb durchgeführt worden sei und die Auswirkungen mit Blick auf die Belange des Denkmalschutzes insoweit nicht als erheblich einzuschätzen sein. Dies entspricht aus den bereits aufgeführten Gründen nicht den Tatsachen, da weder das seinerzeitige Vorhaben identisch mit dem heutigen Vorhaben ist, noch alle Betroffenheiten des Denkmalschutzes erkannt und berücksichtigt worden sind.

Zurecht wird von Seiten LWL-Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass die Errichtung des weiteren Appartementhauses nicht innerhalb des Architektenwettbewerbs zum Auftragsinhalt gemacht worden ist. Insofern verleiten hier die beiden Planungsentwürfe zu Heranziehungsdefiziten. Denn die Ergänzung der Gebäudekubatur um den weiteren Komplex Appartementhaus war nicht vorgesehen und ist auch nicht Gegenstand seinerzeitiger denkmalrechtlicher Erwägungen im Rahmen der Architektenplanung gewesen. Selbst wenn im Rahmen des Architektenwettbewerbs denkmalgeschützte Sichtachsen zugrunde gelegt worden sind, ist im Rahmen des Architektenwettbewerbes nicht Gegenstand der Berücksichtigung gewesen, dass selbst diese denkmalgeschützten Sichtachsen allenfalls durch Eröffnung eines engen Sichttunnels im Rahmen einer zusätzlichen Bebauung noch Berücksichtigung finden sollen. Ebenso ist nicht Gegenstand des Architektenwettbewerbs die schützenswerte Silhouette, das Erscheinungsbild und die zu besorgenden Strukturverletzungen gewesen. Ebenso hat im Architektenwettbewerb die Einbeziehung der historischen Terrassenanlage keine Rolle gespielt. Insoweit kann die Berufung auf einen Architektenwettbewerb keine Bedeutung zugemessen werden. Weder damals noch heute wurden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen berücksichtigt, die sich in Bezug auf die Abriegelung des Burgberges und des Gartens/Terrasse ergeben.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

p)

5 Stellungnahme LWL-Denkmalpflege Landschafts- und Baukultur in Westfalen

Die bisherige Stellungnahme des LWL-Denkmalpflege kann nur ausdrücklich unterstützt werden. So enthält doch diese Stellungnahme eine klare und deutliche Absage zu dem beabsichtigten Vorhaben. Ist die Stellungnahme noch bezogen auf das Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel, so enthält die Bewertung aus fachlicher Sicht doch klare Aussagen dahingehend, dass angesichts des sensiblen Standortes allenfalls eine geringfügige Erweiterung der SO-Fläche in Betracht kommt. Weitergehende Vorhabensbestandteile - insbesondere das Appartementhaus - sind nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Hervorgehoben werden insbesondere die schützenswerte Silhouette von Stadtkern und Schlossruine sowie die definierten Sichtachsen. Silhouette von Stadtkern und Schlossruine werden maßgeblich allerdings betroffen, wenn der beabsichtigte hohe und lange Bauriegel sich zukünftig weithin sichtbar ins Münsterland unmittelbar dem Bereich Burgruine vorlagert so die Bewertung LWL-Denkmalpflege.

Der hierzu bisher erfolgte Entwurf für eine Abwägung von Seiten der Stadt Tecklenburg überzeugt in keiner Weise. So würde doch lediglich eine Fläche für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dargestellt. Mit den Bedenken bzgl. des Appartementhauses müssen man sich auf der Ebene "Flächennutzungsplan nicht auseinandersetzen". Dies kann nicht richtig sein, da grundsätzlich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Die vom LWL-Denkmalpflege erhobenen Bedenken sind offensichtlich und bedürfen einer Auseinandersetzung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, zumal hier augenscheinlich der Flächennutzungsplan aus dem Bebauungsplan bzw. dem Entwurf des Investors entwickelt wird. Denn aufgrund des beabsichtigten "Verkaufs des Münsterlandausblicks" mit Baukörpern, die an erhabener Stelle der Burgruine unmittelbar vorgelagert sind und zukünftig den Blick auf die Stadt Tecklenburg aus Richtung des Münsterlandes maßgeblich bestimmen, ist es geradezu handgreiflich, dass hier der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan Handreichungen geben muss, um den Denkmalschutz in vollständiger Form zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

q)

6 Begründung mit Umweltbericht/Projektbeschreibung Hotelneubau mit Service-Wohnen und Appartementhaus

Allein schon die Projektbeschreibung ist irreführend. Umgeben von Wald und Bäumen füge sich der neue lang gestreckte Baukörper wie selbstverständlich in den Burgberg ein und das neue Gebäude bilde von Weitem eine selbstbewusste Linie im Hang.

Bei nüchterner Betrachtung kann hiervon keine Rede sein. Das Objekt fügt sich nicht ein, sondern sticht hervor. Von einer Selbstverständlichkeit kann insoweit keine Rede sein. Offensichtliche Intention ist doch vielmehr im Rahmen einer Mehrgeschossigkeit, die der Höhe des bisherigen Bauwerkes entspricht und noch um Aufbauten bis 3 m zusätzlicher Höhe ergänzt werden darf, gerade eben auch den Münsterlandblick zu vermarkten. Dies korrespondiert ersichtlich mit der beabsichtigten Vorlagerung von Grünfläche im Hang sowie der angedeuteten Möglichkeit darunter im Wege der Kronenauslichtung für die Freistellung des Objektes Sorge zu tragen. Angestrebt ist demgemäß eine vollständige Freistellung des Hotelbereiches in Richtung Münsterland, denn nur so lässt sich schließlich der Münsterlandblick vermarkten. Dies gilt auch für das angrenzende Appartementhaus, welches zwar nicht unmittelbar an den Hotelkomplex angrenzt, jedoch baulich optisch als Fortsetzung des Hotelanlagenkomplexes eingeordnet werden kann.

Selbst auf der Abbildung "Siegerentwurf" von 2015 sind schon fünf Stockwerke sichtbar, wobei fest davon auszugehen ist, dass jenseits einer solchen Entwurfsdarstellung in der Praxis eine vollständige Freistellung erfolgen wird und beabsichtigt ist. Deutlich ehrlicher ist hier schon die Abbildung 3. Zu rechnen ist indessen mit einer visuellen Freistellung gem. des unbegrenzten Aufblicks auf Abbildung 2, was Hotelneubau mit Service-Wohnen anbetrifft.

Auch die Freistellung des Appartementhauses ist schon auf Abbildung 3 mit Blick auf 3 Geschosse erkennbar. In der Praxis ist auch hier mit einer vollständigen Gewährleistung des Münsterlandblickes zu rechnen.

Der Begriff "Service-Wohnen" wird nicht weitergehend erläutert. Im Vergleich lässt sich doch erahnen, dass es sich hier um exklusives Wohnen im Alter zum Teil auch mit entsprechenden Pflegebedarf handelt.

Integrativer Bestandteil der Planung ist demgemäß nicht nur Wohnen, sondern auch Wohnen im Alter nebst entsprechender Pflege und auch eine Hotelnutzung.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Dem Hinweis wird z.T. gefolgt.

r)	7 Umweltbericht Auffällig ist auch hier wiederum, dass bei den Angaben zum Standort der Garten/die Terrassenanlage mit keinem Worte Erwähnung findet, obgleich dieser unmittelbar in überwiegender Länge an die Bauflächen angrenzt. Der Garten wird regelrecht durch den verlängerten Gebäudekomplex Hotel sowie das Appartementhaus doch abgeriegelt. Schon die Standortanalyse des Umweltberichtes ist demgemäß defizitär.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
s)	8 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen Innerhalb des Umweltberichtes wird darauf hingewiesen, dass in einer Entfernung von gerade einmal 25 m eine naturschutzgebietswürdige Verbundfläche "Teutoburger Wald zwischen Hörstel und Bad Iburg" liegt. Schutzziel ist die Erhaltung des Höhenzuges des Teutoburger Waldes mit bodenständigen Laubwäldern und Heideflächen als großflächige landesweite bedeutsame Biotopverbundachse. Auch, wenn das Sondergebiet schon aufgrund seiner bisherigen Teilbebauung nicht mit einer gleichbedeutenden Qualität ausgestattet ist, so liegt auch dieser Bereich entlang des Höhenzuges in Ausrichtung zu dem gewünschten Biotopverbund und stellt sich im Sinne eines Biotopverbundes gegenwärtig faktisch bereits als schutzwürdiger Trittstein, soweit es die derzeit noch unversiegelten Bereiche betrifft, dar. Unter Berücksichtigung weiterer bereits vorhandener Bebauung in südlicher Richtung (Klinik Tecklenburger Land Bahnhofsbereich) stellt gerade der Stangenholzbereich unterhalb des beabsichtigten Bauvorhabens eine unverzichtbare Vernetzungsstruktur dar. Sie ist insbesondere nicht dadurch ersetzbar, dass an anderer Stelle - außerhalb des betroffenen Gebietes - Kompensation aus einem Flächenpool geleistet wird, da es entscheidend hier auf einen Biotopverbund entlang des Bergkamms ankommt. Insofern verbietet sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine Ausdehnung der bisherigen Sondergebietsfläche unter Umwidmung als Urbanes Gebiet.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

t)

9 Schutzgut Mensch

Im Rahmen seines Umweltberichtes gehen die Planentwürfe weiterhin auf das Schutzgut Mensch ein. Insoweit findet das örtliche Tecklenburger Wanderwege Netz Erwähnung. Eine Reaktivierung des Plangebietes im Rahmen auf die Freizeitnutzung sei geplant. Dabei wird unberücksichtigt gelassen, dass es sogar Bestandteil der Planung ist, das vorhandene Wegenetz zum Teil zum Zwecke der Beruhigung zu beseitigen. Es bleibt auch unberücksichtigt, dass die Planung augenscheinlich nicht auf einen entsprechenden Wandertourismus angelegt ist. Ersichtlich ist es doch nicht Absicht hier, etwa ein Wanderhotel zu errichten, sondern der Schwerpunkt liegt auf einem exklusiven Wohnen für eine ältere betuchte Klientel. Ein entsprechender Wandertourismus, wie dieser hier augenscheinlich argumentativ ins Feld geführt wird, wäre zu stärken, indem anstelle einer Massiverbauung ein integrativ ganzheitliches Konzept Umsetzung findet, bei dem an die Historie angeknüpft wird und ebenso die Natur bewahrt wird. Planerische Konfliktbewältigung würde hier bedeuten, sich auch mit den Bausünden der Vergangenheit auseinander zu setzen und diese im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung zu minimieren. Ohne Zweifel wäre eine solche planerische Zielsetzung in der Beseitigung der abgängigen Bausubstanz des alten Hotels zu finden und diese betonbetonte „Flakturmoptik“ zu beseitigen. Sinnvoll auch im Sinne eines Reaktivierungsgedankens wäre zudem die Hervorhebung der historischen Komponente durch Freistellung der Sicht auf die Burgruine und den historischen Garten nebst Burgwall. Planerische Konfliktbewältigung kann sich nicht in der Freihaltung von einer der minimalistisch ausgestalteten Sichtachsen beschränken, die noch dazu tunnelartig eingeschränkt werden. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Zudem sind auf bis zu 10 % der Dachflächen Aufbauten von wiederum bis zu 3 m Höhe zulässig. Der Garten wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

u)	10 Umweltbericht Schutzgut Boden Aus dem Umweltbericht ist zudem offenbar, dass im überplanten Gebiet eine sehr große Erodierbarkeit im Oberboden herrscht. Ebenso sei der Boden für eine Versickerung in 2 m-Raum laut Bodenkarte ungeeignet. Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, wie diesen Umständen Rechnung getragen werden kann, wenn trotz des entsprechenden Hinweises im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Änderungen gerade wiederum dazu dienen sollen, eine umfassende weitergehende bauliche Erschließung und Versiegelung des Gebietes zu ermöglichen. Die weitgehende Ausdehnung des Baukörpers des Hotels und die zusätzliche Appartement-Wohnanlage werden die Erosionen auf den tiefergelegenen Hangbereichen beschleunigen und insbesondere Starkregenereignisse werden hierzu unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse einen entsprechenden Beitrag leisten. Dies stellt auch eine Gefahr für die nach § 2 Nr. 3 Denkmalschutzsatzung geschützte Struktur des angrenzenden Denkmals dar. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Zudem sind auf bis zu 10 % der Dachflächen Aufbauten von wiederum bis zu 3 m Höhe zulässig. Die Gartenterrasse wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
v)	11 Schutzgut Wasser Innerhalb der Betrachtung der geohydrologischen Verhältnisse findet sich keine Erwähnung zu ggf. vorhandenen künstlichen historischen Wasserleitungssystemen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung eines Burggeländes sind Brunnenanlagen und künstliche Wasserleitungen zu erwarten. Ob dies der Fall ist, mag entsprechend überprüft werden. Zudem wird zum Schutzgut Wasser angemerkt, dass die Grundwasserneubildung im nördlichen Teil des Änderungsbereiches bereits durch bestehende Versiegelung eingeschränkt ist. Umso mehr ist unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse dann nicht nachzuvollziehen, dass die Flächennutzungsplanänderung, die doch einer folgenden Bauleitplanung als Grundlage dienen soll, keinen Vorschub zur nachfolgenden planerischen Konfliktbewältigung leistet, sondern durch beabsichtigte weitergehende Versiegelung diese Problematik noch zusätzlich verschärft werden soll.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

w)	12 Umweltbericht Waldbiotope Im Umweltbericht wird sodann betont, dass es sich bei den vorgefunden Waldbiotopen vorwiegend um Strukturen von hoher Bedeutung handelt. Umso mehr unverständlich ist, dass die Flächennutzungsplanänderung einer folgenden Bauleitplanung Vorschub leisten soll, die insbesondere mit Blick Richtung Süden darauf gerichtet ist, die Baukörper vollständig freizustellen. Diese vollständige Freistellung ist offenbar, da vorgelagert nicht nur Grünfläche vorgesehen ist, sondern auch noch mögliche Kronenauslichtungen erwähnt werden. Die Zielsetzung ist offensichtlich in dem Erhalt des maximalen "Münsterland Blickes" verortet. Ein Bewuchs mit Forstpflanzen, die den Münsterlandblick stören könnten, wird es nicht geben. Das massive Volumen der Baukörper und die Missachtung des Waldabstands, der auch vom Landesbetrieb Wald und Holz gerügt wird, unterlegt ebenso die Missachtung der festgestellten hohen Bedeutung der Waldbiotope.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
x)	13 Faunistische Erhebung Der beiden Planungsentwürfe erwähnen sodann den Umstand, dass die faunistische Erhebung unter Berücksichtigung auch der gängigen Rechtsprechung veraltet sei. Dem ist uneingeschränkt zuzustimmen. Dies kann auch nicht mit der Behauptung einer Plausibilitätskontrolle so einfach eben einmal ausgeglichen werden. Denn allein bei den festgestellten Fledermausarten in 2014 ist für 5 Arten festzustellen, dass diese dem Strengschutz gem. Anhang Liste IV der FFH-Richtlinie zuzuordnen sind. Dies gilt weiterhin auch für das Steinkautz und es ist bekannt, dass entlang des Teutoburger Waldes in umfangreichen Maße Uhus mittlerweile anzutreffen sind. Es ist demgemäß mit dem Vorkommen von 6-7 streng geschützten Arten fest zu rechnen. Vor diesem Hintergrund bedarf es der Aktualisierung der faunistischen Erhebung, und zwar nicht in Form theoretischer Überlegungen ausgehend von zeitlich eng begrenzten Untersuchungen im Jahre 2014, sondern es bedarf entsprechend aktualisierter Untersuchungen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu betonen, dass schon ausweislich des Umweltberichtes dem Plangebiet als Lebensstätte streng geschützter Tierarten eine besondere Bedeutung zuzuweisen ist.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

y)	14 Schutzgut Klima / Luft Der Umweltbericht weist selbst darauf hin, dass von einer besonderen Bedeutung der unbebauten Bereiche des Plangebietes für das Siedungsklima auszugehen ist. Dies betrifft den Status quo. Vor dem Hintergrund dieser Aussage ist nicht verständlich, dass die Entwürfe in Kenntnis dieses Umstandes gleichwohl dann die Grundlage für eine umfassende Bebauung sein soll, die weit über den bisherigen Bestand hinausgeht, ja den Bestand mehr als verdoppelt. Die besondere thermische Ausgleichfunktion wird doch infrage gestellt durch die Riegelwirkung beider Baukomplexe, die sich entlang des Hanges bewegt. Eine gesteigerte Emissionsbelastung ist offensichtlich. Versorgung und Entsorgung müssen für eine Vielzahl zukünftiger Bewohner gewährleistet sein. Die in die Höhe gewachsenen verlängerten Baukörper fangen Licht und Wärme ein und riegeln die Thermik ab. Dies alles steht der besonderen Bedeutung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes entgegen. Künftig werden eine Vielzahl von PKW in einem engen gefangenen Bereich aufgestellt sein und auch zu Nacht- bzw. Tagesrandzeiten bewegt werden. Wegen der Vielzahl der Bewohner und Hotelbesucher wird die Stellplatzproblematik sich als planerisch heraufbeschworener Konflikt erweisen, da die Stellplatzproblematik bereits jetzt in den Sommermonaten aufgrund von Veranstaltungen offenkundig ist. Zum Schutz von Klima und Luft wären hier Tiefgaragenstellplätze zu schaffen, die allerdings der Investor wohl nicht bezahlen wollen. Insbesondere wäre aber für ein Hotelkonzept ein geeigneterer Standort zu suchen, um dieses Problem nicht aufkommen zu lassen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
z)	15 Überschlägige Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen Es erschließt sich nicht, warum in den Entwürfen darauf hingewiesen wird, dass ein Eingriff in das Landschaftsbild auch dann bestehen bleiben würde, wenn es zur Wiederaufnahme der Hotelnutzung im gegenwärtigen Bestand komme. Zwar ist dies grundsätzlich richtig. Es muss aber doch berücksichtigt werden, dass dann die beabsichtigte massive Ausdehnung des Baukörpers vermieden wird und die ganzen neuen Konfliktlagen, die die derzeitige Planung auslösen wird, vermieden werden können. Denn bauliche Ausdehnung sowie die Ergänzung mit einem weiteren Baukörper stellen doch einen wesentlich höheren Eingriff in das Landschaftsbild dar als der gegenwärtige Bestand.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

aa)	16 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten Es erschließt sich nicht, warum es keine räumlichen Alternativen für einen geplanten Hotelneubau geben soll. Die zwingenden Gründe sind ebenso nicht dargelegt, warum nur an dieser Stelle und warum nur in dieser Form das Projekt realisierbar ist. Das planerische Interesse des Investors ist evident auf die Schaffung von exklusivem Wohnraum ausgerichtet und die Hotelkomponente ist auf Dauer nicht gewährleistet. Sie lässt sich insbesondere nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gewährleisten, dass ein bestimmtes Maß der Fläche für den Hotelbetrieb bestimmt ist. Denn dies hindert den Investor in Zukunft doch nicht an der Einstellung des Betriebs bzw. der Dauernutzung des Hotels durch Dauerbewohner.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
bb)	17 Brandschutz/Störfälle/Katastrophenschutz Es irritiert weiterhin, dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes keine Aussagen in Bezug auf absehbare Risiken getroffen werden können. Dabei steht das doch beabsichtigte Investorenprojekt schon längstens fest. Sowohl Appartementhaus als auch Hotel, als auch Service-Wohnen werden einzig über eine Sackgassenstraße erschlossen. Zwischen massiven und hohen Baukörpern gibt es einen schmalen Schlauch, der nördlich begrenzt wird durch den höher gelegenen und mit einer Mauer abgefangenen Terrassengarten. Unterhalb des Appartementhauses und der Hotelanlage befindet sich ein Steilhang, sodass bei einem Brand oder sonstigen Katastrophenfall besondere Schwierigkeiten der Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu erwarten stehen. Auf die gewünschte unmittelbare Angrenzung von Wald an die geplanten Gebäude, was bereits durch den Landesbetrieb Wald und Holz kritisiert worden ist, stellt ein zusätzliche offensichtliches Risikopotential dar, sodass auch insoweit verwundert, dass der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes hierzu keine weiteren Ausführungen enthält. Es irritiert, dass der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten zu dem Ergebnis kommt, dass aus Umweltsicht keine Gründe zur Versagung des Vorhabens bestehen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

cc)	18 Stellungnahme Landesbetrieb Wald und Holz NRW Soweit der Landesbetrieb NRW hier auf die Einhaltung eines Schutzstreifens zwischen Wald- und Bebauungsgrenze hinweist, irritiert, dass diesem Hinweis nicht Folge geleistet werden soll, kann dem nur zugestimmt werden. Abstand zwischen Wald und Bebauung ist Grundlage der forstrechtlichen Bestimmungen der Länder, um gerade eben Brandgefahren zu minimieren. Auch hier ist dies wiederum zu beachten. Gerade die Brandgefahr stellt ein hohes Risiko auch für die Anwohner im Umfeld dar.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
dd)	19 Stellplätze Es irritiert, dass gerade mal 90 Stellplätze vorgehalten werden sollen. Auszugehen ist doch allein von einer Hotelbettenkapazität von 127 Betten. Weiterhin ist der Bedarf der „Service-Bewohner“ zu addieren sowie das weitere Wohnen im Appartement. Darüber hinaus werden Arbeitnehmer und eine Vielzahl von zusätzlichen Besuchern der neuen Bewohner einen Parkplatzbedarf haben. Völlig ausgeblendet ist zudem der Parkplatzbedarf im Hinblick auf Veranstaltungen, wie sie im Sommer alljährlich auf dem Burgberg stattfinden. Bereits jetzt reichen für diese die Parkplatzzkapazitäten nicht. Eine dramatische Zuspitzung der Parkplatzsituation ist demgemäß für die Zukunft zu erwarten, ohne dass die Planung hier auch nur ansatzweise irgendwelche Lösungsansätze bietet. Stellplätze sollen sogar außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein. Die Anordnung von Stellplätzen in offener Weise außerhalb der überbaubaren Flächen wird zu zusätzlich erheblichen Emissionen führen und eine nachhaltige Belastung für die Umwelt darstellen, da angesichts der Größenordnung und der Vielzahl der Bewohner ebenso von einer Vielzahl von Autos und Fahrzeugbewegung auszugehen ist. Auch die Frage darf erlaubt sein, ob hier so eben einfach mal Parkplätze, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, in einem solchen Umfang an einen privaten Investor veräußert werden dürfen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
ee)	20 Private Grünflächen Es irritiert, dass etwa die Grünfläche G2 als solche definiert wird, wo diese aktuell als Waldfläche klassifiziert ist. Ebenso wird betont, dass der Waldcharakter erhalten bleiben soll. Allerdings ist doch offensichtlich, was hier geplant ist. Auch hier ist die maximale Freistellung der Gebäudestruktur in Richtung Südlage beabsichtigt, sodass hier nicht eine weiterhin bestehende ökologische Wertigkeit suggeriert werden kann.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ff)	21 Freizeit / Erholung / Tourismuswirtschaft Die Negativeffekte der vorliegenden Planung werden nicht gesehen. Zwar mag die Stärkung eines Hotelstandortes grundsätzlich für Tourismus und Wirtschaft positiv belegt sein. Allerdings ist die Bewahrung der kulturhistorischen Komponente ausschlaggebender Motor für Tourismus und Wirtschaft für den Standort Tecklenburg. Es gilt demgemäß den "mittelalterlichen Flair" zu bewahren und diesen nicht durch eine sichtbare neue Massivbebauung zu zerstören. Dieser Negativeffekt wird jedoch schlicht nicht berücksichtigt. Was den Tourismus in Tecklenburg belebt, wird hier gefährdet und nicht gefördert.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
gg)	22 Externe Kompensation Wegen der einzigartigen Lage am Bergrücken und der gewünschten Biotopvernetzung ist eine externe Kompensation, so wie beabsichtigt, wesentlich nachrangig im Verhältnis zum Ausgleich am Ort. Ausgleich am Ort sowie deutliche Eingriffsminimierung müssen absolut vorrangiges Ziel der Planung sein, was allerdings nicht der Fall ist.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

hh) 23 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Jenseits der bisherigen Ausführungen zur mangelnden Aktualität der faunistischen Untersuchungen und Bewertungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Fläche maßgebliches Habitat, mindesten aber Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten ist, von denen allein 5 dem Strengschutz unterliegen. Die Ausführungen zu den anlagebedingten Auswirkungen greifen zu kurz. Der Betrieb eines Hotels nebst dem Service Wohnen und dem allgemeinen Wohnen führt dazu, dass in diesem Gebiet zukünftig eine Vielzahl von Menschen eine Vielzahl von elektronischen Geräten betreiben werden. So ist allein im Hinblick auf die TV-Nutzung zukünftig mit über 200 Fernbedienungen zu rechnen, deren "Elektrosmog" für die betroffenen Fledermausarten Beeinträchtigungen haben können und zumindest ein erhebliches Störungspotential aufweisen. Ebenso ist mit einer Außengastronomie zu rechnen mit entsprechendem Lärm. Dies ist bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung bisher nicht berücksichtigt worden und hat überdies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Anwohner. Von erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen muss angesichts der künftigen Bewohnung des Gebietes ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung der biotischen Standortsensibilität verbietet sich das beabsichtigte Vorhaben schlichtweg!

Auch wird im Entwurf darauf hingewiesen, dass ein Betrieb der Außenterrassen auch über die Dämmerungszeiten hinaus zu erwarten ist, sodass die geforderte dämmerungsgesteuerte Verdunkelung nicht möglich sei. Ein solcher Außenterrassenbetrieb wird aber nicht nur Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz haben, sondern stellt sich zugleich als dauerhafte Emissionsquelle mit Blick auf angrenzenden Bewohner da. Dies betrifft nicht zuletzt auch den intern entstehenden Konflikt, wenn Hotelbetrieb und Service Wohnen in einem Haus zusammengeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ii)

24 Abschließende Bemerkungen:

Zusammengefasst ist darauf hinzuweisen, dass der Hinweis auf den in der Vergangenheit durchgeführten Architektenwettbewerb untauglich ist, um die Wahrung der Belange des Denkmalschutzes zu belegen. Berufung auf den Architektenwettbewerb stellt insoweit nur eine Scheinlegitimation dar. Bereits die vor Jahrzehnten erfolgte Errichtung des Burggrafen widerspricht den Belangen des Denkmalschutzes und beschädigt in erkennbarer Weise das Erscheinungsbild und die Silhouette des Stadtbildes.

Anstelle im Rahmen planerischen Konfliktmanagements diese Problematik zumindest zu entschärfen, soll diese ungleich noch vertieft werden.

Der Umgebungsschutz eines Denkmals wird in krasser Weise missachtet.

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet stellt einen Etikettenschwindel dar, da dies lediglich dazu dient, im Interesse des Investors maximale Wohnbebauung zu legitimieren. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage mag es sich um ein Sondergebiet handeln, welches allenfalls maßvoll schonend im Rahmen des Bestandes weiterentwickelt werden darf.

Der im investorengeneigten Gehorsam nacheilende Flächennutzungsplan ist eine formale Reaktion auf den Umstand, dass hier der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Vielmehr hat der Flächennutzungsplan die Investorenplanung übernommen. Insbesondere das Nichterkennen (-wollen) der Bedeutung des Erscheinungsbildes und des Umfangs der geschützten Sichtbezüge stellen einen erheblichen Mangel in der bisherigen Abwägung dar. Dies gilt insbesondere auch für die Reduzierung des Denkmalinteresses ausschließlich auf erwähnte Sichtachsen. Die benannte zwingende Erforderlichkeit der umfassenden Zusatzbebauung belegt die einseitige Vorwegbindung der Stadt. Von einem freien planerischen Ermessen kann hier keine Rede sein. Demgegenüber werden die Belange des Denkmalschutzes in rücksichtsloser Weise ganz offensichtlich zurückgestellt.

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Hinweise sind bereits unter den jeweiligen Einzelunterschriften abgewogen worden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind darüber hinaus insbesondere im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Bürger/in vom 24.07.2021	
Sehr geehrte Damen und Herren, verehrte Ratsmitglieder und Mit-Tecklenburger! Mit großem Interesse haben wir die Pläne für die Bauvorhaben am Burgberg verfolgt. Allerdings sind die Veränderungen, die seit der gewonnenen Architekten Ausschreibung vorgenommen wurden so gravierend, dass wir gerne unsere Bedenken äußern möchten. Immerhin handelt es hier um ein Vorhaben, das einen großen Einschnitt in die Natur bedeutet, das die Infrastruktur der Stadt verändert und das mindestens für die kommenden 50 Jahre Bestand haben soll. Absolut nicht nachvollziehbar ist die geplante Vergrößerung des Hauptgebäudes auf ein Maß, dass jeden Rahmen für die Ansicht des Ortes sprengt. Dieses Übermaß noch um ein weiteres Gebäude zu planen, können wir nur als komplette Missachtung des Charakters von Tecklenburg sehen. Tecklenburg lebt von seinem besonderen Charme der Altstadt, in der die Dimensionen nur in Ausnahmefällen 2-geschossig, niemals höher sind und sich Fußgänger wohl fühlen, weil alles ein „menschliches“ Maß hat. Die geplanten Baukörper und die Zerstörung des Burgberges mit seinem jetzigen Bewuchs hiesse den Fehler des damaligen Abrisses des alten Burggrafen und die Errichtung des jetzigen in einem noch größeren Stil zu wiederholen und noch zu topen, den Teufel mit dem Beelzebub aus zu treiben. Bitte nicht! Wir möchten gerne in der Planung berücksichtigt wissen, wie sich die Situation bzgl. Parkplätzen, Erreichbarkeit, Anlieferung und Brandschutz für das dahinterliegende Kulturhaus darstellen würde. Es wäre ja in keiner Weise wünschenswert, dass hier mit öffentlichen Fördermitteln und dem erhofften Umbau ein Gebäude entsteht, dass der geplanten Nutzung als Veranstaltungsort gar nicht gerecht werden kann. Durch die Sackgassenlage befände sich dieses Gebäude in einer Art Nadelöhr, das weder angeliefert, noch von Besuchern angefahren, noch im Brandfall schnell erreicht werden kann. Ein Veranstaltungsort ohne Erreichbarkeit mutet wie ein Schildbürgerstreich an und es wäre absolut nicht zu verantworten hier Gelder zu verbrennen, die eigentlich die Infrastruktur verbessern sollten. Auch wenn es eine Ermüdung bei der Beschäftigung des Themas Burggraf gibt und alle an einem Abriss des jetzigen Gebäudes interessiert sind, sind wir guten Glaubens, dass für die Planung der weiteren Nutzung die Karten ganz neu gemischt werden müssen und eine breite Ideensammlung mit Beteiligung der Bürgerschaft stattfinden muss, um eine zeitgemäße und nachhaltige Lösung zu erarbeiten. Es wäre fahrlässig, diese Aufgabe einem Investor zu überlassen, dessen Interessen sich nicht mit den Interessen von Tecklenburg und seinen Bewohnern decken. Für ein lebenswertes Tecklenburg Hendrikje Winter und Max Schaetzke <i>»Mein Freund, sey mit Lust bey den Geschäften am Tage, aber mache nur solche, dass wir bey Nacht ruhig schlafen können« Thomas Mann</i>	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Suche nach einer Nachnutzung beschäftigt die Stadt bereits viele Jahre. Bei dem im Jahr 2015 durchgeführten Wettbewerb hatte das Gebäude eine Länge von ca. 96,3 m und eine Tiefe von ca. 18,1 m. Die Bruttogeschossfläche lag bei ca. 12.550 m², wovon 1.550 m² auf die Tiefgarage entfielen. Da der Siegerentwurf in der vorgestellten Form nicht wirtschaftlich umgesetzt werden konnte, wurde das Projekt unter Beachtung der Wettbewerbsvorgaben weiterentwickelt. Im Jahr 2016 wurde im Rahmen der ersten und zweiten Überarbeitung die Bruttogeschossfläche auf ca. 15.070 m² (ohne Tiefgarage) erhöht. Um eine Grundauslastung des Gebäudes zu erzielen hat der Investor neben der Hotelnutzung einen gewissen Anteil Wohnnutzung vorgesehen. Der aktuelle Entwurf sieht zwei Gebäudekörper vor, die zusammen eine Länge von ca. 130,2 m (93,2 m Hotel + 37,0 m Wohnhaus) und eine variierende Tiefe von max. 20,8 m besitzen. Die Bruttogeschossfläche liegt bei ca. 17.655 m², wovon ca. 2060 m² auf das Wohnhaus und 1.500 m² auf die Tiefgarage entfallen. Eine Vergrößerung des Hauptgebäudes ist somit nicht gegeben, allerdings kommt das Wohnhaus ergänzend hinzu. Das Vorhaben liegt außerhalb der historischen Altstadt und des Denkmalschutzbereiches. Eine Anlehnung an die überlieferten Gebäudestrukturen und -volumen entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Dieses zeigen auch die außerhalb der Altstadt realisierten Bauten, wie z.B. das Kreishaus/ Schulbauten oder die Klinik. Die Erschließung des Meesenhofes bis zum Burgberg bleibt für Anlieger, Rettungsdienste und die Allgemeinheit bestehen und wird durch das Vorhaben nicht verändert. Hinsichtlich des Parkplatzverkaufs und des Verlusts öffentlicher Stellplätze wird auf die Ausführungen in A II 2a) verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Bürger/in vom 27.07.2021	
Sehr geehrte Damen und Herren, als Bürgerin Tecklenburgs möchte ich die Gelegenheit nutzen, sowohl zu dem Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“ als auch zu Nr. 48 Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“ Stellung zu nehmen. Ich erhebe den Einwand, dass die geplante Baumaßnahme in allen Teilen überdimensioniert ist für eine Kleinstadt wie Tecklenburg. Die mir bekannten vergleichbaren Hotels, z.B. das 4 Sterne Hotel <i>Recknitztal</i> in Marlow/ Mecklenburg-Vorpommern (Neubau, Sitz der Firma Scanhaus, Nähe zu Rostock und Ostsee) oder das 4 Sterne Hotel <i>Nordhauser Fürstenhof</i> in Nordhausen/Thüringen (Renovierung und Neugestaltung eines ehemaligen Traditionshotels im Stadtzentrum einer 40.000 Einwohner- Stadt) beweisen durch gute Auslastung, dass auch kleinere Hotels mit max. 80 Betten rentabel sind. Kein Mensch mit Schuhgröße 40 lässt sich auf den Kauf eines Paares in Größe 47 ein, nur weil einem Hersteller die Anschaffung von Material für die kleinere Größe unrentabel erscheint.	Beschlussvorschlag: Die Stadt Tecklenburg verfügt im Bereich der historischen Altstadt über kleinteilige, zumeist 2-geschossige Baustrukturen. Auch im übrigen Stadtgebiet verfügt die Stadt über eher kleinteilige Strukturen, die die 2-Geschossigkeit selten überragen. Jedoch finden sich auch einzelne Sonderbauten innerhalb des Stadtgebietes, die eine eher großstädtische Maßstäblichkeit analog des Vorhabens besitzen, wie z.B. das Kreishaus/ Schulbauten oder die Klinik. Das Vorhaben soll sich, wie die zuvor genannten Bauten selbstbewusst neben den anderen Sonderbauten präsentieren. Im Sinne des flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, der Tourismusstärkung und der Altstadtbelebung wird daher an der Planung festgehalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	10. Bürger/in vom 28.07.2021	
a)	als Bürger der Stadt Tecklenburg erhebe ich in Bezug auf die o. g. Planungs- und Bauvorhaben folgende Einwände. 1. Aus der ursprünglichen Planung als „Sondergebiet Hotel“ wurde jetzt ein „Mischgebiet“ geplant. Dieses erlaubt umfangreiche Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten des historischen Burgberges. Das Gebiet ist gegenüber den ursprünglichen Planungen ebenfalls vergrößert worden um das geplante Bauvorhaben vermeintlich zu legitimieren. Somit soll das „Allgemeingut“ der exponentiellen Lage mit dem Blick ins Münsterland „möglichst lukrativ vermarktet“ werden. Der Denkmal- und Silhouettenschutz des gesamten Burgberges und seiner Umgebung wird dabei sträflich missachtet. Es handelt sich daher um eine Gefälligkeitsplanung der Stadt Tecklenburg mit dem Gemeingut seiner Bürger. Dieses kann nicht in deren Interesse liegen!	Beschlussvorschlag: Anlass für die Planung ist die aufgegebene Hotelnutzung und die derzeitige unbefriedigende Situation an einem der bedeutenden Zugänge zur Altstadt. Die Notwendigkeit und Bedeutung einer Aufwertung und Wiederbelebung dieses Standortes ist bereits im integrierten Handlungskonzept dargelegt. Mit der nun erarbeitenden und seit 2014 laufenden Bauleitplanung folgt die Stadt der Zielsetzung des Handlungskonzeptes, diesen Standort zu beleben und die Altstadt weiter zu beleben und zu stärken. Die enge vorhabenbezogene Planung stellt keine Gefälligkeitsplanung dar, da sie den städtischen Zielen entspricht und in § 12 BauGB ihre Legitimation findet. Auch die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung ist rechtlich unbedenklich, zumal mit der FNP Änderung im Wesentlichen lediglich eine Nutzungsanpassung erfolgt (Sonderbaufläche in gemischte Baufläche). Die Planung ermöglicht eine robuste und krisenunabhängige Nutzungsstruktur aus Hotel- und Wohnnutzung. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	2. Der Parkplatz „Burgberg“ wird den Investoren zur Verfügung gestellt, verpachtet, „günstig“ verkauft oder sogar verschenkt und steht somit der Allgemeinheit nicht mehr zur Verfügung, welches die gesamte Parksituation in Tecklenburg weithin verschärft. Es ist der einzige innenstadtnahe Parkplatz, von dem der Marktplatz und dessen Umgebung fußläufig und behindertengerecht erreichbar sind. Die Einwohner und die Besucher Tecklenburgs können auf diesen Parkplatz keinesfalls verzichten.	Beschlussvorschlag: Hinsichtlich des Parkplatzverkaufs und des Verlusts öffentlicher Stellplätze wird auf die Ausführungen in A II 2a) verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c)	3. Das Volumen des geplanten Bauvorhabens ist für das Stadtbild von Tecklenburg erheblich zu groß erschlägt förmlich die Ansicht des Burgberges. Der Denkmalschutz der Ansicht wird nicht beachtet. Der Blick in das Münsterland vom Rundweg der Burg aus ist nicht mehr möglich, da die Gebäude zu hoch sind. Die Bauhöhe der Gebäude ist in der aktuellen Bauplanung noch einmal um 0,30m erhöht worden.	Beschlussvorschlag: Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	4. Von den ursprünglichen Planungen des Architektenwettbewerbs ist m. E. Nichts mehr übrig geblieben. In diesem Zusammenhang sollte auch das Kulturhaus der Stadt Tecklenburg durch die Investoren saniert und modernisiert werden. Hiervon ist heute keine Rede mehr. Hieran kann man ebenfalls erkennen, dass die Planungen an die Wünsche der Investoren ausgerichtet wurden und die „Lasten“ des Kulturhauses weiterhin auf den Schultern (Kasse) der Stadt Tecklenburg liegen.	Beschlussvorschlag: Im integrierten Handlungskonzept sind zur Tourismusstärkung die Nachnutzung des ehemaligen Hotels Burggraf und die Umnutzung des Kulturhauses genannt als Schlüsselmaßnahmen genannt. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde kein (baulicher, zeitlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger) Zusammenhang dieser beiden Maßnahmen geschaffen. Zwischenzeitlich bestanden jedoch Überlegungen, Synergieeffekte zu schaffen und die Bauten auch räumlich mit einem Kulturgang zu verbinden. Diese Ideen wurden zwischenzeitlich jedoch wieder verworfen. Gem. § 56 Abs. 1 S. 2 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz) darf eine Leistung einer Behörde nicht mit einer Gegenleistung verknüpft werden. Dieses bedeutet, dass es stets einen sachlichen Zusammenhang geben muss (Kopplungsverbot). Da ein Zusammenhang zwischen der Umnutzung/Modernisierung des Kulturhauses und dem Hotel nicht besteht, würde bei einer solchen Verknüpfung gegen geltendes Recht verstoßen und ist eine Übernahme der Umbaumaßnahme durch den Vorhabenträger unzulässig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

e)	Bedenklich und nicht akzeptabel ist der Anschein, dass die Planung als „Hotel“ nur als Vorwand genommen wird, um anschließend das gesamte Projekt als hochpreisige Wohnungen mit exklusiven Blick ins Münsterland möglichst gewinnbringend zu Lasten der Tecklenburger Bürger zu vermarkten. Des Weiteren muss sichergestellt werden, dass im Falle des Scheiterns der Baumaßnahme und der Insolvenz des Bauträgers sowohl eine dauerhafte Zerstörung des Geländes als auch eine zusätzliche Belastung der Stadt Tecklenburg in jeglicher Hinsicht verhindert wird. Daher erwarte ich vom Tecklenburger Stadtrat, wie auch von der Tecklenburger Verwaltung, dass Sie sich Ihrer Verantwortung gegenüber den Bürgern unserer Stadt bewusst sind und dieses Bauvorhaben auf keinen Fall genehmigen. Ich behalte mir ausdrücklich vor, weitere Einwendungen zu erheben sowie rechtliche Schritte einzuleiten. Ich bitte um Bestätigung.	Beschlussvorschlag: Das gemeindliche Ziel besteht darin, den im integrierten Handlungskonzept niedergelegten Zielen Rechnung zu tragen und diesen Standort touristisch wiederzubeleben. Folglich haben sich Stadt und Vorhabenträger darauf geeinigt, dass die Hotelnutzung im Plangebiet überwiegen muss, d.h. mehr als 50 % der Geschossfläche einzunehmen hat. Auf den übrigen Flächen ist der Vorhabenträger frei, um ein tragfähiges Nutzungskonzept zu realisieren. Geplant ist daher eine ergänzende Wohnnutzung. Zur Umsetzung des Vorhabens hat sich der Investor entsprechend verpflichtet. Die Einzelheiten hierzu sind im Durchführungsvertrag geregelt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	11. Bürger/in vom 28.07.2021	
a)	als Bürger der Stadt Tecklenburg erhebe ich in Bezug auf die o. g. Planungs- und Bauvorhaben folgende Einwände. 1. Aus der ursprünglichen Planung als „Sondergebiet Hotel“ wurde jetzt ein „Mischgebiet“ geplant. Dieses erlaubt umfangreiche Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten des historischen Burgberges. Das Gebiet ist gegenüber den ursprünglichen Planungen ebenfalls vergrößert worden um das geplante Bauvorhaben vermeintlich zu legitimieren. Somit soll das „Allgemeingut“ der exponentiellen Lage mit dem Blick ins Münsterland „möglichst lukrativ vermarktet“ werden. Der Denkmal- und Silhouettenschutz des gesamten Burgberges und seiner Umgebung wird dabei sträflich missachtet. Es handelt sich daher um eine Gefälligkeitsplanung der Stadt Tecklenburg mit dem Gemeingut seiner Bürger. Dieses kann nicht in deren Interesse liegen!	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b)	2. Der Parkplatz „Burgberg“ wird den Investoren zur Verfügung gestellt, verpachtet, „günstig“ verkauft oder sogar verschenkt und steht somit der Allgemeinheit nicht mehr zur Verfügung, welches die gesamte Parksituation in Tecklenburg weithin verschärft. Es ist der einzige innenstadtnahe Parkplatz, von dem der Marktplatz und dessen Umgebung fußläufig und behindertengerecht erreichbar sind. Die Einwohner und die Besucher Tecklenburgs können auf diesen Parkplatz keinesfalls verzichten.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c)	3. Das Volumen des geplanten Bauvorhabens ist für das Stadtbild von Tecklenburg erheblich zu groß erschlägt förmlich die Ansicht des Burgberges. Der Denkmalschutz der Ansicht wird nicht beachtet. Der Blick in das Münsterland vom Rundweg der Burg aus ist nicht mehr möglich, da die Gebäude zu hoch sind. Die Bauhöhe der Gebäude ist in der aktuellen Bauplanung noch einmal um 0,30m erhöht worden.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	4. Von den ursprünglichen Planungen des Architektenwettbewerbs ist m. E. Nichts mehr übrig geblieben. In diesem Zusammenhang sollte auch das Kulturhaus der Stadt Tecklenburg durch die Investoren saniert und modernisiert werden. Hiervon ist heute keine Rede mehr. Hieran kann man ebenfalls erkennen, dass die Planungen an die Wünsche der Investoren ausgerichtet wurden und die „Lasten“ des Kulturhauses weiterhin auf den Schultern (Kasse) der Stadt Tecklenburg liegen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

e)	Bedenklich und nicht akzeptabel ist der Anschein, dass die Planung als „Hotel“ nur als Vorwand genommen wird, um anschließend das gesamte Projekt als hochpreisige Wohnungen mit exklusiven Blick ins Münsterland möglichst gewinnbringend zu Lasten der Tecklenburger Bürger zu vermarkten. Des Weiteren muss sichergestellt werden, dass im Falle des Scheiterns der Baumaßnahme und der Insolvenz des Bauträgers sowohl eine dauerhafte Zerstörung des Geländes als auch eine zusätzliche Belastung der Stadt Tecklenburg in jeglicher Hinsicht verhindert wird. Daher erwarte ich vom Tecklenburger Stadtrat, wie auch von der Tecklenburger Verwaltung, dass Sie sich Ihrer Verantwortung gegenüber den Bürgern unserer Stadt bewusst sind und dieses Bauvorhaben auf keinen Fall genehmigen. Ich behalte mir ausdrücklich vor, weitere Einwendungen zu erheben sowie rechtliche Schritte einzuleiten. Ich bitte um Bestätigung.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	12. Bürger/in vom 28.07.2021	
a)	als Bürger der Stadt Tecklenburg erhebe ich in Bezug auf die o. g. Planungs- und Bauvorhaben folgende Einwände. 1. Aus der ursprünglichen Planung als „Sondergebiet Hotel“ wurde jetzt ein „Mischgebiet“ geplant. Dieses erlaubt umfangreiche Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten des historischen Burgberges. Das Gebiet ist gegenüber den ursprünglichen Planungen ebenfalls vergrößert worden um das geplante Bauvorhaben vermeintlich zu legitimieren. Somit soll das „Allgemeingut“ der exponentiellen Lage mit dem Blick ins Münsterland „möglichst lukrativ vermarktet“ werden. Der Denkmal- und Silhouettenschutz des gesamten Burgberges und seiner Umgebung wird dabei sträflich missachtet. Es handelt sich daher um eine Gefälligkeitsplanung der Stadt Tecklenburg mit dem Gemeingut seiner Bürger. Dieses kann nicht in deren Interesse liegen!	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b)	2. Der Parkplatz „Burgberg“ wird den Investoren zur Verfügung gestellt, verpachtet, „günstig“ verkauft oder sogar verschenkt und steht somit der Allgemeinheit nicht mehr zur Verfügung, welches die gesamte Parksituation in Tecklenburg weithin verschärft. Es ist der einzige innenstadtnahe Parkplatz, von dem der Marktplatz und dessen Umgebung fußläufig und behindertengerecht erreichbar sind. Die Einwohner und die Besucher Tecklenburgs können auf diesen Parkplatz keinesfalls verzichten.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c)	3. Das Volumen des geplanten Bauvorhabens ist für das Stadtbild von Tecklenburg erheblich zu groß erschlägt förmlich die Ansicht des Burgberges. Der Denkmalschutz der Ansicht wird nicht beachtet. Der Blick in das Münsterland vom Rundweg der Burg aus ist nicht mehr möglich, da die Gebäude zu hoch sind. Die Bauhöhe der Gebäude ist in der aktuellen Bauplanung noch einmal um 0,30m erhöht worden.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	4. Von den ursprünglichen Planungen des Architektenwettbewerbs ist m. E. Nichts mehr übrig geblieben. In diesem Zusammenhang sollte auch das Kulturhaus der Stadt Tecklenburg durch die Investoren saniert und modernisiert werden. Hiervon ist heute keine Rede mehr. Hieran kann man ebenfalls erkennen, dass die Planungen an die Wünsche der Investoren ausgerichtet wurden und die „Lasten“ des Kulturhauses weiterhin auf den Schultern (Kasse) der Stadt Tecklenburg liegen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

e)	Bedenklich und nicht akzeptabel ist der Anschein, dass die Planung als „Hotel“ nur als Vorwand genommen wird, um anschließend das gesamte Projekt als hochpreisige Wohnungen mit exklusiven Blick ins Münsterland möglichst gewinnbringend zu Lasten der Tecklenburger Bürger zu vermarkten. Des Weiteren muss sichergestellt werden, dass im Falle des Scheiterns der Baumaßnahme und der Insolvenz des Bauträgers sowohl eine dauerhafte Zerstörung des Geländes als auch eine zusätzliche Belastung der Stadt Tecklenburg in jeglicher Hinsicht verhindert wird. Daher erwarte ich vom Tecklenburger Stadtrat, wie auch von der Tecklenburger Verwaltung, dass Sie sich Ihrer Verantwortung gegenüber den Bürgern unserer Stadt bewusst sind und dieses Bauvorhaben auf keinen Fall genehmigen. Ich behalte mir ausdrücklich vor, weitere Einwendungen zu erheben sowie rechtliche Schritte einzuleiten. Ich bitte um Bestätigung.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	13. Bürger/in vom 28.07.2021	
a)	als Bürger der Stadt Tecklenburg erhebe ich in Bezug auf die o. g. Planungs- und Bauvorhaben folgende Einwände. 1. Aus der ursprünglichen Planung als „Sondergebiet Hotel“ wurde jetzt ein „Mischgebiet“ geplant. Dieses erlaubt umfangreiche Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten des historischen Burgberges. Das Gebiet ist gegenüber den ursprünglichen Planungen ebenfalls vergrößert worden um das geplante Bauvorhaben vermeintlich zu legitimieren. Somit soll das „Allgemeingut“ der exponentiellen Lage mit dem Blick ins Münsterland „möglichst lukrativ vermarktet“ werden. Der Denkmal- und Silhouettenschutz des gesamten Burgberges und seiner Umgebung wird dabei sträflich missachtet. Es handelt sich daher um eine Gefälligkeitsplanung der Stadt Tecklenburg mit dem Gemeingut seiner Bürger. Dieses kann nicht in deren Interesse liegen!	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b)	2. Der Parkplatz „Burgberg“ wird den Investoren zur Verfügung gestellt, verpachtet, „günstig“ verkauft oder sogar verschenkt und steht somit der Allgemeinheit nicht mehr zur Verfügung, welches die gesamte Parksituation in Tecklenburg weithin verschärft. Es ist der einzige innenstadtnahe Parkplatz, von dem der Marktplatz und dessen Umgebung fußläufig und behindertengerecht erreichbar sind. Die Einwohner und die Besucher Tecklenburgs können auf diesen Parkplatz keinesfalls verzichten.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
c)	3. Das Volumen des geplanten Bauvorhabens ist für das Stadtbild von Tecklenburg erheblich zu groß erschlägt förmlich die Ansicht des Burgberges. Der Denkmalschutz der Ansicht wird nicht beachtet. Der Blick in das Münsterland vom Rundweg der Burg aus ist nicht mehr möglich, da die Gebäude zu hoch sind. Die Bauhöhe der Gebäude ist in der aktuellen Bauplanung noch einmal um 0,30m erhöht worden.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	4. Von den ursprünglichen Planungen des Architektenwettbewerbs ist m. E. Nichts mehr übrig geblieben. In diesem Zusammenhang sollte auch das Kulturhaus der Stadt Tecklenburg durch die Investoren saniert und modernisiert werden. Hiervon ist heute keine Rede mehr. Hieran kann man ebenfalls erkennen, dass die Planungen an die Wünsche der Investoren ausgerichtet wurden und die „Lasten“ des Kulturhauses weiterhin auf den Schultern (Kasse) der Stadt Tecklenburg liegen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

e)	Bedenklich und nicht akzeptabel ist der Anschein, dass die Planung als „Hotel“ nur als Vorwand genommen wird, um anschließend das gesamte Projekt als hochpreisige Wohnungen mit exklusiven Blick ins Münsterland möglichst gewinnbringend zu Lasten der Tecklenburger Bürger zu vermarkten. Des Weiteren muss sichergestellt werden, dass im Falle des Scheiterns der Baumaßnahme und der Insolvenz des Bauträgers sowohl eine dauerhafte Zerstörung des Geländes als auch eine zusätzliche Belastung der Stadt Tecklenburg in jeglicher Hinsicht verhindert wird. Daher erwarte ich vom Tecklenburger Stadtrat, wie auch von der Tecklenburger Verwaltung, dass Sie sich Ihrer Verantwortung gegenüber den Bürgern unserer Stadt bewusst sind und dieses Bauvorhaben auf keinen Fall genehmigen. Ich behalte mir ausdrücklich vor, weitere Einwendungen zu erheben sowie rechtliche Schritte einzuleiten. Ich bitte um Bestätigung.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
----	---	---

14. Bürger/in vom 28.07.2021	
inzwischen ist es leider so, dass man sich bereits schämt zuzugeben Tecklenburger zu sein. Hässische Fragen verbunden mit Grinsen lauten dann häufig: „Was ist denn nun mit eurem Burggrafen?“ Nur diese dumme Antwort kann dann gegeben werden: „Lt. Bürgermeister geht's im September los!“ Welchem, ja welchem – noch in dieser Dekade? Dank diesem Theater, bei dem x-mal eine neue „S. d. D. getrieben wurde“, haben wir das Interesse seit langem an dem Projekt verloren. Wachgerüttelt wurden wir nun am Samstag durch die Darstellung des offensichtlich aktuellen Vorhabens in den WN, die auf Initiative der Interessengemeinschaft-Burggraf erfolgt ist. Ein Städtchen, von dem es einmal hieß, es sei das nördlich gelegene „Rothenburg o. d. T.“ wird mit diesem Projekt „ad absurdum“ geführt. Ein „Kreuzfahrtmonstrum“ auf Irrfahrt im Südhang von Tecklenburg. Dies ist der erste Eindruck für uns, beim Betrachten des neuen Exklusivwohn- und Hotelkomplexes. Kosteneinsparungen, Kostenverlagerungen und Profit, das sind heute die Begriffe, die zählen. Leider haben viele davon einen Fehler, sie sind recht kurzlebig. Mit etwas Grips lassen sich jedoch andere Konzepte – nachhaltige – entwickeln, die unter Verwendung des „guten Gegebenen“ entstehen. Will TE Tourismus ausbauen, ja dann muss TE auch die Attraktion hierfür, mit dem was vorhanden ist respektive gegebenenfalls wieder hergestellt oder – ganz wichtig GEPFLEGT - werden müsste, zur Verfügung stellen. Etwas bieten, was nicht verbreitet existiert, d. h. versuchen eine gewisse Einzigartigkeit zu bieten. Aber was hier geschehen soll bedeutet, dass die Stadt mit dem vorgesehenen Bauprojekt einen jahrzehntelangen Makel und voraussichtlich neue verludernde Ruinen erhält. Heruntergekommene Stellen gibt es allerdings in TE bereits zur Genüge.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Was will TE erreichen? Touristen, Bühnenbesucher anziehen? Sie werden doch heute bereits schon mit hohen Parkkosten abgeschreckt (abgezockt). Werden Sie demnächst genervt vom langwierigen Suchen eines - auch noch teuren - Parkplatzes woanders ein hübsches Ziel ausfindig machen? Thema „barrierefreier Parkplatz“ wird wohl komplett ignoriert – oder wie? Gäste, die zukünftig in einem „sanierten Kulturhaus“ Veranstaltungen besuchen wollen, wo werden sie parken? Ja, auch der Zugang in Notsituationen – speziell in der Altstadt – ist durch die geplanten Vorhaben stark beeinträchtigt bis unmöglich. Welche Alternativen stellt die Stadt sich da vor?	<u>Beschlussvorschlag:</u> Hinsichtlich des Parkplatzverkaufs und des Verlusts öffentlicher Stellplätze wird auf die Ausführungen in A II 2a) verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Denkt daran – was weg ist – ist erst einmal weg!!! TE benötigt ein Hotel!? Ja gut, aber ... was erwartet sich die Stadt tatsächlich davon? Wirtschaftlichen Auftrieb? Neue Belebung – von was? Massen von Geschäftsleuten, die in diesem Hotel übernachten und dort oder in Restaurants der Stadt speisen – wie in den guten Zeiten des Burggrafen vor fast 30 Jahren? Aufwachen, die Zeiten sind vorbei. Gibt es heute noch in dem Umfang so ausschweifende Geschäftsessen wie damals? NEIN! Im Zeichen von Videokontakten, deren Kostenvorteile viele Unternehmen erkannt haben, wird es noch weitere Reiseeinschränkungen geben. Verstopfte Autobahnen, Co2-Diskussionen etc. tun hier ein Übriges. Ergo, mit einem kleinen Hotel – auch hierfür lässt sich eine Rentabilität ermitteln – wäre allen geholfen. Es würde der reduzierten Nachfrage gerecht und es ließe sich wunderbar in den noch nicht zu sehr verschandelten Südhang – bei entsprechender Bauweise – integrieren. Sollte es tatsächlich so sein, dass hier lediglich Exklusiv-Wohnraum das Ziel ist und die Hotelkomponente nur die „zeitnahe Alibifunktion“ zu erfüllen hat, wäre eine nächste Frage angebracht. Was erwartet man für die Stadt von den „Begüterten“, die sich dort in dem als Mehrfamilienhaus deklarierten „Wohnsilo“ niederlassen? Glaubt man wirklich, dass diese „Genießer des Weitblicks ins MS-Land“ sich in TE versorgen, d. h. „richtig“ kaufen? Nein, diese Wohnungen werden als Relax- und Schlafdomizil dienen – für die Lebensführung benötigte Utensilien sind doch in TE nicht zu bekommen, die besorgt man sich anderswo. Also Effekt???	<u>Beschlussvorschlag:</u> Das gemeindliche Ziel besteht darin, den im integrierten Handlungskonzept niedergelegten Zielen Rechnung zu tragen und diesen Standort touristisch wiederzubeleben. Folglich haben sich Stadt und Vorhabenträger darauf geeinigt, dass die Hotelnutzung im Plangebiet überwiegen muss, d.h. mehr als 50 % der Geschossfläche einzunehmen hat. Auf den übrigen Flächen ist der Vorhabenträger frei, um ein tragfähiges Nutzungskonzept zu realisieren. Geplant ist daher eine ergänzende Wohnnutzung. Durch dieses Mischungsverhältnis soll eine nachhaltige und robuste Nutzungsmischung geschaffen werden, die zu einer Belebung der Altstadt führt und einen Kaufkraftzufluss generiert. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>

Hier noch einmal eine Erinnerung, Herr Streit:

>> Der Neubau des Hotels Burggraf ist, nach 19 Jahren Leerstand des Bestandsgebäudes, eines der wichtigsten städtebaulichen Projekte für die touristische und wirtschaftliche Weiterentwicklung des Ortsteils Tecklenburg. Mit dem Architektenwettbewerb hat die Stadt Tecklenburg größtmögliche Planungssicherheit für Investor und Betreiber im Bauleitverfahren, insbesondere zu den Themen städtebaulicher, denkmalschutzrechtlicher und natur- und artenschutzrechtlicher Belange geschaffen. Zudem wurde die Wirtschaftlichkeit unter Einbeziehung eines detaillierten Raum- und Nutzungskonzeptes als wichtige Voraussetzung mit einbezogen. Diese entscheidende Grundlage zum erfolgreichen Abschluss eines Bauleitverfahrens ist nur möglich gewesen durch meinen behamtlichen Einsatz für eine erfolgreiche Förderung durch das Landesbauministerium – angefangen beim integrierten Handlungskonzept und der Machbarkeitsstudie bis hin zum Architektenwettbewerb. Aufgrund dieser guten planungsrechtlichen Begleitung durch die Stadt sowie durch die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist es gelungen, mit MBN, ein renommiertes Bauunternehmen aus Georgsmarienhütte zur Realisierung dieses Projektes zu gewinnen. Der Investor, sowie Stadt und Land, haben Hand in Hand gemeinsam das neue Hotel Burggraf wieder auf die Erfolgsschiene gebracht!

COPYRIGHT © 2015 Stefan Streit <<

Lang ist's her und Mutationen hat es auch bereits einige gegeben.

Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unsere Meinung zu dem Projekt „Bebauungsplan Nr. 50 Hotel Burggraf“ ist, dass es sich zu einem Monstrum entwickelt hat und somit nur als Größenwahn bezeichnet werden kann.

Ist das angepeilte Ziel für diese Dauerbrenneraktion, das ganze „kostengünstig“ loszuwerden – auf Teufel komm heraus? Hat sich etwa im Stadtrat eine ähnliche Frustration breit gemacht, wie wir sie bereits aus anderen Stadträten kennen – nach dem Motto: „Ist uns doch egal was daraus wird – Hauptsache es gibt einen Investor, der sich dafür hergibt? Dann haben wir damit wenigstens kein Problem mehr.“ Nachhaltigkeit, Reputation für die Stadt? Fehlanzeige – so ist halt Frust.

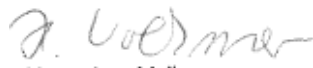
Abschließend sei noch erwähnt, dass wir uns auch noch fragen, was die zahlreichen Ausarbeitungen, Entwürfe, Gutachten etc. gekostet haben und wer diese sicher nicht unerheblichen Aufwendungen zu tragen hatte und hat.

Da das Thema dieses Schreibens z. Zt. in TE doch recht unterschiedliche Reaktionen auslöst, möchten wir unsere diesbezüglichen Erfahrungen noch kurz schildern. Es gibt viele TE-Bürger, die gleich oder ähnlich wie wir denken; leider sind sie jedoch entweder gefrustet oder haben nicht den Schneid und / oder Elan ihre Meinung auch öffentlich kundzutun.

Herr Streit, Sie sehen, dass noch gewaltig Handlungsbedarf besteht was die Schaffung von Akzeptanz für eine Realisierung des Projekts angeht. In der vorgestellten Form darf es einfach nicht vollendet werden; nun hat es bereits so lange gedauert – somit kommt es auf eine weitere Verzögerung, die für eine Überarbeitung benötigt wird, auch nicht mehr an.

Wir gehen davon aus, dass Sie es sich nicht nehmen lassen zu unserem Schreiben Stellung zu nehmen und plausible Begründungen für Ihre Sichtweise zu liefern.

Mit freundlichen Grüßen



Hannelore Volkmer



Rudi Volkmer

15. Bürger/in
vom 29.07.2021

Herr Streit!

Diesen Brief kann man nur mit Wut im Bauch schreiben, denn das, was mit dem sog. "Hotelneubau" geplant ist, ist der Gipfel der Unverfrorenheit seitens der Verwaltung gegenüber den meisten Bürgern Tecklenburgs. Hier wird auf üble Weise die Gier der Gewinnoptimierung seitens sog. Investoren bedient und nicht das Interesse der Bürger an einem bisher liebenswerten Tecklenburg, das viele Touristen gerne besuchen. Als "Meister aller Bürger" haben Sie, die Verwaltung und der Rat die Interessen der Bürger und nicht gewinnorientierte Interessen von Investoren, die die einmalige Lage Tecklenburgs schamlos ausnutzen, zu vertreten! Sogar geltendes Baurecht wird nicht eingehalten nach dem Motto: schummeln, tricksen und täuschen. In 20 Jahren hat es die Verwaltung nicht vermocht, eine tragbare Lösung für den alten Burggrafen zu finden. Diese 20 Jahre hat Tecklenburg ohne das Hotel gut überstanden. Nun wird so getan, als wäre das der Untergang des Ortes, wenn kein Hotel kommt.

Zum Täuschen: Vorgegeben wird ein Hotel. Aus "sich rechnenden" Gründen haben die Investoren es nach und nach hinbekommen, daß nur ein Teil als Hotel gebaut wird. Der andere Teil und das "Appartementshaus", fünfgeschossig (wo gibt es das noch in Tecklenburg?) sind exquisite Wohnbe- reiche, die der Vorfinanzierung dienen. Nach der Fertigstellung der zehn Häuser Kleeweg 46a in Brochterbeck gab es im Rat der Stadt enormen Unmut über die nicht angepaßte Höhe der Ge- bäude, und man war sich einig, so etwas soll nicht noch einmal gebaut werden. Und dieses "Hotel" hat eine Höhe von über 20 m, ein Klotz mit ca. 106 bzw. 146 m Länge und der besagten Höhe; es gleicht damit einem Kreuzfahrtschiff, das man vor das historische Burggelände hinklatscht. Natür- lich kann man dann von "urbanem Gebiet" sprechen, wenn das realisiert werden sollte. Das urbane Gebiet (in Berlin, Hamburg, München usw. ist dieser Begriff angebracht) hört in Tecklenburg nach dem Durchgang durch die Meese auf und es beginnt in circa 25 Metern Entfernung zum Hotelkom- plex in Richtung Am Weingarten eine "naturschutzgebietwürdige Verbundfläche Teutoburger Wald" zwischen Bad Iburg und Hörstel. Nach - nehmen wir an maximal fünf Jahren - wird der Be- treiber insolvent, weil angeblich ein Hotelbetrieb sich nicht mehr rentiert und - natürlich als Antrag an das Bauamt und den Rat der Stadt Tecklenburg formuliert - werden dann die restlichen Teile des Hotels in Wohnungen umgewandelt. Dann hat die Stadt kein Hotel an dieser Stelle, aber ein Bau- monstrum für sehr, sehr viele Jahre. Einen Betreiber als Strohhalm kann man schnell

Beschlussvorschlag:

Der aktuelle Entwurf sieht zwei Gebäudekörper vor, die zusammen eine Länge von ca. 130,2 m (93,2 m Hotel + 37,0 m Wohnhaus) und eine variierende Tiefe von max. 20,8 m besitzen. Die Gebäudehöhe vom Hotel beträgt am östlichen Ende, bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße ca. 17,40 m und am westlichen Ende ca. 19,20 m. Das Wohnhaus besitzt eine Gebäudehöhe in Be- zug auf die angrenzende Erschließungsstraße von ca. 14,90 m.

Die Nutzungen sind zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmt, eindeutig beschrieben und zusätzlich im Durchführungsvertrag festgehalten. Eine reine Wohnnutzung ist durch die Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen und könnte zu- künftig nur durch eine Bebauungsplanänderung sowie einhergehender Vertrags- änderung erfolgen, wofür entsprechende Ratsbeschlüsse erforderlich wären.

Die Erschließung des Meesenhofes bis zum Burgberg bleibt für Anlieger, Ret- tungsdienste und die Allgemeinheit bestehen und wird durch das Vorhaben nicht verändert. Zur Absicherung wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungs- recht festgesetzt und im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträ- ger geregelt.

Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr kann durch den Bau einer Tiefgara- genebene, den Erwerb des Parkplatzes Burgberg und oberirdischer Stellplätze (zwischen Wohnhaus und Hotel, sowie im Hotelvorfeld) nachgewiesen werden (siehe Begründung Nr. 5.3). Hinsichtlich des Parkplatzverkaufs und des Verlusts öffentlicher Stellplätze wird auf die Ausführungen in A II 2a) verwiesen.

Die zwischenzeitlich bestandenen Überlegungen, Synergieeffekte zwischen

dem Kulturhaus und dem Hotel zu generieren und die Bauten auch räumlich mit einem Kulturgang zu verbinden wurden wieder verworfen.

Gem. § 56 Abs. 1 S. 2 VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz) darf eine Leistung einer Behörde nicht mit einer Gegenleistung verknüpft werden. Dieses bedeutet, dass es stets einen sachlichen Zusammenhang geben muss (Kopplungsverbot). Da ein Zusammenhang zwischen der Umnutzung/Modernisierung des Kulturhau- ses und dem Hotel nicht besteht, würde bei einer solchen Verknüpfung gegen geltendes Recht verstoßen und ist eine Übernahme der Umbaumaßnahme durch den Vorhabenträger unzulässig.

	Die Standsicherheit wurde durch das Büro Sack + Temme Gbr., Osnabrück, 31.01.2018, bestätigt. Der geplante Gebäudekomplex soll überwiegend im Bereich des bestehenden Hotels und des angrenzenden Wohnhauses liegen. In östliche Richtung werden auch einige Hangflächen mit Baumbestand einbezogen. Die geplanten Gründungstiefen des Neubaus werden voraussichtlich in etwa auf dem Niveau des Bestandsgebäudes liegen. In der Örtlichkeit sind sowohl Feststeinschichten als auch Lockergesteinsschichten anzutreffen. Die Feststeinschichten sind als sehr gut tragfähig, die Lockergesteinsschichten als mäßig bis gut tragfähig einzustufen. Aufgrund der erwarteten hohen Bauwerkslasten ist empfohlen, das Bauwerk einheitlich innerhalb der sehr gut tragfähigen Festgesteinsschichten zu gründen. In Teilbereichen, in denen innerhalb der ankommenden Gründungsebenen Lockergesteine angetroffen werden, sind die Lasten bis auf die sehr gut tragfähigen Festgesteinsschichten tiefer zu führen. Die Lastenverteilung kann grds. über eine Brunnen- oder Pfeilergründung oder Pfahlgründungen erfolgen. Baumrodungen außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur in geringem Umfang zulässig (Festsetzung Nr. 5). Die vorhandenen Hanglagen bleiben daher wie bisher weitestgehend Baumbeständen, sodass Hangrutschungen nicht zu besorgen sind, da die Ableitung von Niederschlagswasser in den Hang nicht vorgesehen ist. Die Entwässerung der Verkehrsflächen und des Baugebietes erfolgt durch Kanalanschluss. Gem. Klimaatlas NRW (https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas, Zugriff: 17.01.2022) sind die Starkregenereignisse für den Zeitraum 1991-2020, bezogen auf den Zeitraum 1991-1990) innerhalb des Plangebietes rückläufig (-2,7 Tage/Jahr). Der Eingriff in die Schutzgüter wurde ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Der Eingriff in das Stadt- und Landschaftsbild ist im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgehandelt worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--

hervorzaubern. Herr Prantner hat es bei der Bürgerinformation im Kulturhaus ja gesagt. Also Täuschung auf der ganzen Linie!

Im WN-Artikel vom 27.02.2014 heißt es unter anderem: "Er (Herr Prantner) geht von einer Bauzeit von 18 Monaten aus. Wegen der extremen Hanglage sei es aber sehr kompliziert." Damals sah die Planung wegen der engen Parkplatzsituation Tiefgaragen vor, heute "nur" unter dem Apartmenthaus. "Ob die vorgestellte Planung abgewandelt werden könne", wollte Marielies Saatkamp (Grüne) wissen und bekam "ein freundlich formuliertes Nein zu hören". Auch hier wieder Täuschung! Von der Einbeziehung des Kulturhauses wie damals von Herrn Prantner angedacht, ist heute nicht mehr die Rede. Was sollen auch Bewohner des "Hotels" mit dem Kulturhaus...

Das vorgesehene Gelände ist so steil, daß die bautechnische Durchführung nur geschehen kann, wenn der Baumbestand verschwindet. Hangrutschen bei der Steilheit mit zum Teil über 45 Grad ist bei größeren Regenmengen vorprogrammiert. Nach neuesten Erkenntnissen (Eifel usw.) sind in Steillagen 25 Liter pro Quadratmeter Niederschlag in kurzer Zeit die Grenze für eine Wasseraufnahme durch den Boden, ohne abzurutschen. Naturschutzgedanke ade! Den Hotelkomplex könnte man als neue Burganlage bezeichnen, zu sehen bis Münster. "Toll!", sagte mir jemand (Befürworter). Na klar, jemand aus dem Tollhaus.

Laut WN-Artikel vom 01.02.2018 hat das Unternehmen MBN Bau aus GM-Hütte das Burggrafgrundstück im Oktober 2017 erworben. Eine öffentliche Ausschreibung zum Kaufangebot ist mir nicht bekannt. All das, was in dem Artikel von Herrn Böhm am 01.02.2018 vorgestellt wurde, ist heute Makulatur, und Herrn Kuglers "Ich bin begeistert!" und Ihre Aussage, Herr Streit "Der Neubau ist ein Meilenstein für die Stadtentwicklung und den Tourismus." kann von mir nicht geteilt werden. Die Oktokopteraufnahmen von Herrn Doktor Rainer Herzog (Kalenderbild von November 2018) zeigen den Blick von Süden auf den Burgberg mit dem alten Burggrafen und dem Wierturm. Man stelle sich nun das geplante "Hotelmonster" auf diesem Foto vor. Unglaublich! Die Fotos von Herrn Herzog sind einmalig und zeigen die Schönheit Tecklenburgs. Sie sollten sich diese Fotos (drei Kalender) einmal ansehen und nachdenken.

Überdimensionierte Projekte waren schon öfters in Tecklenburg geplant. Das Seilbahnprojekt, das an das Kolosseum in Rom erinnernde Hotel am Freibad, die Verbindungsstraße vom Ekenhoff zur Einmündung in die Brochterbeck Straße zwischen Hausnummer 28 und 30 mit bis zu acht Meter hohen Stützmauern. Zum Glück nicht verwirklicht! Dieser neu geplante "Hotelkomplex" Burggraf ist aber die absolute Spitze. Von dem Architektenwettbewerb "Burggraf", mit viel Geld bezahlt, ist nicht mehr die Rede, er dient nur als Scheinlegitimation für die nicht eingehaltenen Belange des Denkmalschutzes, des Brandschutzes, der Forst- und Faunabelange. Auch hier wieder Täuschung!

Ein weiterer Punkt sind die Parkplätze. Am Burgberg sind einmal (Basaltpflaster) privat 25 Stellplätze vorhanden. Der öffentliche Parkplatz hat 52 Stellplätze. Der Parkplatz "Münsterlandblick" hat 66 Parkplätze. Bei größeren Veranstaltungen wie Bühne, Musicals, Geranienmarkt, Leinenmarkt, Weinfest, Nikolausmarkt reichen diese Parkplätze nicht aus. Und aus der Not heraus falschparkende Autobesitzer bekommen mit Wonne ihr Knöllchen seitens der Politesse. Fördert das den Tourismus? Die 52 öffentlichen Parkplätze sollen laut Plan an die Investoren verkauft werden. Wieso verkauft die Stadtverwaltung öffentlichen Parkraum an profitorientierte Investoren? Mir wurde als Tecklenburger Bürger dagegen ein Kaufangebot nicht zugetragen. Das Ganze hat ein "Geschmäckle", würde man in Süddeutschland sagen. 127 Betten der Gäste beziehungsweise die Eigentümer der Appartements inklusive des Apartmenthauses und die Bediensteten ergeben als Autobenutzer mehr als die 52 eingepflanzten Stellplätze. Chaos ist vorprogrammiert; auch das wurde nicht zu Ende gedacht.

Die Zufahrt zum Kulturhaus: Bei größeren Veranstaltungen keine fußläufigen (Rollstuhlfahrer, Rollatoren, Benutzer) Möglichkeiten, das Haus zu erreichen. Was sieht die Planung bei Feuer oder sonstigen Unglücken vor? Nur allgemeine Angaben! Die Feuerwehr würde bei lebensrettenden Einsätzen falsch oder zu eng zum Anfahrtsweg parkende Autos brutal wegschieben laut Aussage Feuerwehr.

Denkmalschutz: Zur Unterschutzstellung des Burgberges vom 26.7.1990 wird festgestellt: "Diese öffentlichen Belange sind von so überragender Bedeutung, daß eventuelle wirtschaftliche Interessen von Grundstückseigentümern und Grundstücksnutzern an einer denkmalrechtlich nicht zulässigen Ausnutzung dieses Bereiches zurückstehen müssen. Nach § 2 der Denkmalsatzung der Stadt Tecklenburg ist der Silhouettenschutz festgelegt. Damit und mit dem Erscheinungsbild und Grundriß der Burgruine mit Burgberg ist der Bereich rechtlich in dreifacher Hinsicht abgesichert. (§ 2 Nr. 1 und § 3 Nr. 3). Aber an nichts, rein gar nichts hält sich der den Investoren geneigte Flächennutzungsplan und der abgeleitete neue Bebauungsplan. Eine üble Schande, wie hier mit Kulturgut der Bewohner Tecklenburg seitens der Stadtverwaltung umgegangen wird! Eine Rechtfertigung des neuen Vorhabens mit dem Argument, daß hier ein Architektenwettbewerb durchgeführt wurde, ist unredlich, da die jetzige Vorlage des Bebauungsplans völlig andere Vorgaben gibt. Alles wird schöngeredet seitens der Investoren, was wir ja kennen und was anscheinend auch normal ist. Daß aber die Stadtverwaltung das auch noch glaubt und unterstützt, zeigt: Sie ist ein Spielball der Investoren.

Sollte das "Hotelmonster" wirklich verwirklicht werden, kann von Ihnen niemand sagen "Wir haben das so nicht gewollt." Nach den oben dargelegten Ablehnungen dieses Investorenvorhabens erwarte ich von der Tecklenburger Verwaltung und dem Stadtrat, dieses Bauvorhaben auf keinen Fall zu genehmigen. Sie stehen in der Verantwortung der Tecklenburger Bürger und nicht der Investoren. Ausdrücklich behalte ich mir weitere Einwände sowie rechtliche Schritte vor.



16. Bürger/in
vom 30.07.2021

In einem Punkt gibt es sicherlich keinerlei Dissens zwischen Befürwortern und Gegnern des geplanten Bauprojekts: die seit 20 Jahren verlassene und verkommene Ruine des ehemaligen Hotels Burggraf muss endlich verschwinden! Sie ruiniert das homogene Stadtbild Tecklenburgs mit seinen anmutigen Fachwerkhäusern. Es kostet den Besucher einige Überwindung, an der hässlich verschmierten Bretterwand der ehemaligen Hotelanlage vorbeizuschlendern, die den schönen Blick ins Tal versperrt. Niemand dürfte bestreiten, dass die Entfernung der jetzigen Ruine ein notwendiges, wenngleich äußerst kostspieliges Unterfangen ist, woran so manche Neuplanung bisher gescheitert sein dürfte.

Kein Zweifel: Es *muss* etwas geschehen! Nur was? Einen unverhältnismäßig großen Glaskasten an diese Stelle zu setzen vom Ausmaß und Gesicht eines Kreiskrankenhauses, wie es die Fotomontagen in der WN vom 24. Juli 2021 anschaulich suggerieren, halte ich für äußerst bedenklich, ganz abgesehen von den immensen Bau- und Folgekosten, die unweigerlich auf die Stadt und damit auf die Bürger zukommen werden. Der geplante überdimensionale Bau entspricht einfach nicht dem ästhetischen Empfinden des Besuchers, aber auch der Stadtbewohner, die sich ein architektonisch gut durchdachtes Bauwerk wünschen, das sich optimal in die bewaldete Umgebung einfügt, ohne die angemessenen Dimensionen zu sprengen. Im Gegenteil: Ein Städtchen mit „Air und Flair“ sollte an Attraktion gewinnen, doch nicht verlieren!

Natürlich sind die Investoren an einer Gewinnmaximierung interessiert, weniger an einer Verschönerung des Burgbergs. Exklusivwohnungen für einige wenige Gutbetuchte eignen sich optimal für die Interessen der Investoren. Ist aber dabei auch an die Tecklenburger Bürger gedacht, deren Interessen Sie vertreten? Ein bislang nicht öffentlich gemachter integrierter Hotelbetrieb eignet sich gut für eine Bezuschussung von Landesmitteln, wogegen im Grunde nichts einzuwenden wäre, da Tecklenburg einen wachsenden Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten hat. Zumal wenn die Freilichtbühne wieder zu einer so erfolgreichen Spielzeit wie in den vergangenen Jahren zurückkehren sollte, die den verdienten Titel „Festspielstadt“ einbrachte und größtenteils das finanzielle Rückgrat der Stadt ausmachte. Ja, WENN! Wer weiß das in Corona-Zeiten schon so genau? Wer garantiert dafür, dass das Hotelgewerbe in Tecklenburg im Winterhalbjahr so floriert, wie man es sich wünscht? Hier wäre eine offenere Planung dringend erforderlich.

Als Bürger der Stadt ersuche ich den Rat, die Planung des gigantischen Bauvorhabens noch einmal sorgsam zu überdenken und auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Man sollte mit den Investoren verhandeln, bevor es zu spät ist.

Mit freundlichen Grüßen,

Prof. Dr. Wolf Gewehr
wgewehr@surf2000.de

Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Die Bau- und Folgekosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Wirtschaftlichkeit wurde seitens des Vorhabenträgers überprüft. Diese Prüfung hat u.A. zur Aufnahme von Wohnnutzung ggü. dem Wettbewerbsergebnis geführt. Das verbleibende Restrisiko liegt allein beim Vorhabenträger.

Der Eingriff in das Stadtbild und die Natur sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL und des Umweltberichts abgehandelt worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	17. Bürger/in vom 01.08.2021	
a)	Wollen wir solch eine Bausünde in Tecklenburg wirklich haben? Jedes Jahr im Urlaub stehe ich wieder vor Gebäuden an den schönsten Flecken dieser Erde, ob an den deutschen Küsten oder am Mittelmeer, und ich frage mich: „Wer um Himmels willen hat diese Bauprojekt genehmigt? Wie konnten die Anwohner es zulassen Ihr Aushängeschild, Ihre schönsten Orte, Ihre Heimat, Ihre Natur, durch solche Gebäudekomplexe für immer zu verunstalten?“ Ich bin Tecklenburger der nächsten Generation, ich werde wohl in Zukunft Haus Marck übernehmen und bewirtschaften. Aber wenn mir meine Kinder später einmal die Frage stellen sollten: „Warum steht da oben am Berg, in der prominentesten Lage unseres schönen Ortes, so ein furchtbarer Betonklotz?“ Dann möchte ich nicht derjenige sein, der dieses Projekt in dieser Form befürwortet hat. Ich will mir auf keinen Fall vorwerfen lassen müssen, dass ich mich damals nicht dagegen gewehrt hätte, und versucht hätte diesen Anblick zu verhindern. Denn wir alle kennen die Anblicke von Hotelanlagen aus den 70er Jahren, die ungepflegt herumstehen. Früher mag man sie als schick betrachtet haben, aber das kann heute nun wirklich niemand mehr behaupten. Ich befürchte uns steht dasselbe bevor, und auch wir gucken in 30 Jahren auf Tecklenburg und fragen uns, warum haben wir das zugelassen, wie konnten wir nur? Ich bin für ein Hotel, ich bin für den Tourismus in Tecklenburg, wir leben davon. Aber das Vorhaben in dieser Größe, an diesem Standort, passt einfach nicht zu unserer Stadt. Es gibt immer andere Möglichkeiten, ob an einem anderen Standort oder auch an diesem, aber vor allem in angemessener Größe zu unserer Stadt. Das Einzige was Tecklenburg für Touristen attraktiv macht ist das gemütliche Flair, die tolle Aussicht ins Münsterland und die Natur. Aber all das, quasi die ganze Stadt, an einen Investor zu verkaufen, um auf biegen und brechen ein paar Hotelzimmer zu schaffen, halte ich für völlig falsch. In Zukunft wird die Stadt nicht für den schönen Burgberg mit viel Wald bekannt sein, den man schon aus vielen Kilometern Entfernung erkennen kann. Der erste Blick auf Tecklenburg wird dann immer auf diese Gebäude fallen, soll das das Aushängeschild einer über 700 Jahre alten Stadt sein?	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme hinterfragt das Projekt grds., macht jedoch keine konkreten Belange geltend. Die konkreten Belange werden im Weiteren abgewogen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zumal die Befürchtung nicht unberechtigt ist, das am Ende in ein paar Jahren wohl doch nur teure Wohnungen dabei übrig bleiben... Oder noch viel schlimmer, das Projekt scheitert vor der Fertigstellung und wir haben eine viel größere, noch schrecklichere Ruine als wir sie zurzeit haben.

Es wird gehofft und damit geworben, mit den neuen Wohnungen junge Familien nach Tecklenburg zu bringen. Aber wenn wir ehrlich zu uns selbst sind, wer kauft solche Wohnungen, die mit Sicherheit im deutlich gehobenen Preissegment sein werden? Junge Familien? Ich glaube eher nicht. Es werden wohl eher wohlhabende Menschen sein, die auch gerne abends in Münster sind, und eben nicht wie erhofft Ihr Geld in den Tecklenburger Kneipen lassen.

Wir alle haben die Unwetterkatastrophe vor wenigen Wochen mitbekommen, ist es nicht jetzt erst recht an der Zeit umzudenken? Ist es nicht der falsche Schritt an einer steilen Hanglage Wald zu entfernen und den Boden zu versiegeln? Wir sollten alle dazu gelernt haben und solche Vorhaben auch aus diesen Blickwinkeln betrachten. Was wird aus unserer Erde wenn wir einfach weiter machen wie die letzten 100Jahre?

Ich appelliere nun an Sie, überlegen Sie sich bitte gut, was Sie für Tecklenburg, für uns, für die nächste Generation entscheiden.

Sie stehen in der Verantwortung, Tecklenburg für die nächsten 100Jahre prägend und unwiderruflich zu gestalten. Fragen Sie sich was mit meiner Generation in Tecklenburg passiert und als was die Entscheider in Erinnerung gehalten werden.

Ich will hier noch eindringlich darum bitten, diese massive Veränderung von Tecklenburgs Südseite , die weder mit dem Denkmalschutz, noch dem Naturschutz noch mit einem gefühlten oder tatsächlichen Gewinn für Tecklenburg einhergeht zu überdenken und legen deswegen Widerspruch ein.

Am alten Burggrafen sehen wir, dass solche Fehlentscheidung über Jahrzehnte nicht rückgängig gemacht werden können.

Deswegen spreche ich mich gegen diese geplante Bebauung des Burgberges aus.

b)	1 Gesetzliches Leitbild für eine Bauleitplanung Mit großer Besorgnis muss ich zu Kenntnis nehmen, dass sowohl der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, als auch der Entwurf des Flächennutzungsplanes sich nicht an dem gesetzlichen Auftrag der planerischen Konfliktbewältigung ausrichten. Gesetzlicher Auftrag ist, dass ein Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB wenigstens diejenigen Festsetzungen enthält, die zur Bewältigung vorhandener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte notwendig sind. Ich vermag nicht zu erkennen, dass dieser gesetzliche Auftrag durch die beabsichtigte Planung beachtet wird. Es ist vielmehr festzustellen, dass die beabsichtigte Planung einen städtebaulichen Konflikt geradezu heraufbeschwört. Es handelt sich nach meiner Bewertung um eine offensichtliche Fehlplanung, die in mehrfacher Hinsicht nicht mit den gesetzlichen Bestimmungen in Einklang zu bringen ist.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.
c)	1.1 Gefälligkeitsplanung Eine Gemeinde ist nach ständiger Rechtsprechung zwar bei der Planung grundsätzlich nicht daran gehindert, ein Konzept zur Grundlage ihrer Planung zu machen, das von einem Privaten entwickelt worden ist; sie kann vielmehr hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nehmen und sich dabei an den Wünschen eines Vorhabensträgers orientieren, solange sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Wenn aber die Gemeinde die privaten Interessen eines Investors derart in Vordergrund treten lässt, sodass eigene städtebauliche Interessen vollständig in den Hintergrund treten und sich auf eine Anscheinslegitimation reduzieren lassen, so ist die Schwelle zur rechtswidrigen und unzulässigen Gefälligkeitsplanung überschritten. Das ist nach meiner Einschätzung der Fall, denn anders, als dies die Betitelung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes suggeriert, geht es bei dem Vorhaben erkennbar nicht um eine Hotelanlage und deren langfristige Absicherung, sondern um ein Vorhaben des exklusiven Wohnens mit Münsterlandblick, das im Rahmen einer Gefälligkeitsplanung zu Gunsten des Investors den Münsterlandblick am Burgstandort okkupieren und vermarkten soll; dies bei Außerachtlassung sämtlicher dagegen sprechender Belange und insbesondere der Belange des Denkmalschutzes. Die Hinweise auf eine Gefälligkeitsplanung ergeben sich aus den ausgelegten Unterlagen in aller Deutlichkeit. Gefälligkeitsplanung und eine damit Hand in Hand gehende Vorwegbindung der Gemeinde, sind augenscheinlich. So wird in der Entwurfsbegründung sogar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Überarbeitung des Vorhabens nach den Maßgaben des neuen Betreibers zwingend erforderlich gewesen sei.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

	Dies wird nach meiner Einschätzung insbesondere an der Stellungnahme der Gemeinde in Bezug auf die ablehnende Haltung LWL-Denkmalpflege vom 27.02.2018 deutlich. Die LWL-Denkmalpflege weist in der vorbenannten Stellungnahme in aller Deutlichkeit darauf hin, dass der aktuelle Stand des Bauvorhabens aus Gründen des Denkmalschutzes abzulehnen ist und insbesondere auch der durchgeführte Architektenwettbewerb kein Grund sein könne, diesen Bedenken entgegenzutreten, da dieser Architektenwettbewerb nicht noch die Ergänzung des Vorhabens mit einem weiteren Gebäudekomplex beinhaltet habe. Hierzu wird dann – wie oben aufgeführt –, dass die Überarbeitung nach den Maßgaben des neuen Betreibers zwingend erforderlich gewesen sei.	
d)	1.2 Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Diese Bindung an die Vorgaben des Investors wird aber auch noch unter einem weiteren Gesichtspunkt deutlich: So folgt hier nicht, wie bauplanungsrechtlich vorgesehen, der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan, sondern aufgrund des erkennbaren Widerspruchs zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, der wiederum von der Bezirksregierung moniert worden ist, wird auch noch „konsequent“ der Flächennutzungsplan nach den Vorgaben des Investors abgeändert. Von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann demgemäß keine Rede sein. Eine unbefangene Formulierung des Flächennutzungsplanes, der losgelöst von den Vorgaben und wertneutral eine Zielorientierung formuliert, ist hier offensichtlich nicht gegeben.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

e)	1.3 Zielsetzung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Vorgabe für einen Bebauungsplan soll unter anderem sein, dass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Laut dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sei es Ziel, die vorhandene Sonderbaufläche (S) in eine gemischte Baufläche (M) zu ändern und geringfügig zu vergrößern, um das beschriebene Vorhanden realisieren zu können und u.a. auch das historische Zentrum zu stärken. Bei näherer Betrachtung des Vorhabens wird allerdings deutlich, dass es sich in Bezug auf die Baufläche weder um eine geringfügige Vergrößerung handelt, noch dass das Bauvorhaben im Kontext mit der "Historie" steht. Die Zielsetzungen der Flächennutzungsplanänderungen, wie diese innerhalb des Änderungsentwurfs selbst formuliert sind, können mit dem tatsächlich beabsichtigten Vorhaben schlicht nicht erreicht werden. Auch hier soll mit der formulierten Zielsetzung wiederum eine Legitimation suggeriert werden, dies in dem Wissen, dass das hier beabsichtige Vorhaben gerade nicht eine lediglich geringfügige Vergrößerung des Altbestandes darstellt und sich insbesondere auch in keiner Weise im Kontext mit der Historie steht, sondern die bauliche Historie in eklatanter Weise missachtet! Die Festsetzung eines urbanen Gebietes erlaubt eine massive Bebauung hier mit einer Versiegelung von bis zu 100 %. Eine derartige massive Versiegelung widerspricht den besonderen Gegebenheiten des Gebietes mit kulturhistorischer Bedeutung. Hier wird einer rücksichtslosen Bebauung Vorschub geleistet und doch nicht den angegebenen Zielsetzungen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
f)	1.4 Kein Urbanes Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung Die Darstellungen innerhalb des Flächennutzungsplanes als "gemischte Baufläche" wird der Realität doch offensichtlich nicht gerecht. Es handelt sich doch nicht um einen üblichen gewachsenen innerstädtischen Bereich, in dem Wohnen und Arbeiten auf engem Raum geordnet im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung in Einklang gebracht werden müssen. Die Abkehr vom bisherigen Sondergebiet zum urbanen Gebiet wird doch den spezifischen Eigenschaften des Gebietes im Burghang in keine Weise gerecht und stellt sich in meinen Augen als missbräuchlichen Rückgriff auf eine urbane Mischgebietsklassifizierung da, um den wirtschaftlichen Interessen des Investors, das erkennbar darauf gerichtet ist, im maximalen Umfang Bauland für teures bzw. exklusives Wohnen zu generieren, zu entsprechen. Dies mutet wie eine Planung an, die sich gehorsam den Interessen des Investors unterwirft.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

g) 1.5 Neuer Planungsschwerpunkt Bei Durchsicht und Bewertung der Planungsunterlagen wird überaus deutlich, dass sich die Planungsausrichtung über die Jahre immer weiter in Richtung der wirtschaftlichen Interessen des Investors bis heute verlagert hat. Der Schwerpunkt der Planung ist bei dem Vorhaben längst nicht auf eine Reaktivierung bzw. Nachnutzung im bestehenden Bestand ausgerichtet, sondern auf eine umfassende Erweiterung der Bausubstanz, die erheblichen Kompensationsbedarf zwingend auslöst aufgrund des Umfangs der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Die Belange des Denkmalschutzes sind in den bisherigen Planungsphasen dabei erkennbar immer weiter in das Hintertreffen geraten. Dies ist angesichts der offenkundigen hohen Standortsensibilität (Bauvorhaben wird die mittelalterliche Burgruine weithin sichtbar abschirmen) schlechthin nicht mehr nachvollziehbar. Nach meiner Einschätzung wäre zu erwarten, dass ein Flächennutzungsplan Vorgaben zu einer maßvollen Innenentwicklung macht und dabei die sich geradezu aufdrängenden betroffenen Belange bereits im Sinne von Vorgaben zur anschließenden bauplanerischen Konfliktbewältigung bereits anspricht und hierzu anleitende Vorgaben macht. Das leistet der Entwurf des Flächennutzungsplanes nach meiner Einschätzung nicht. Dem Bebauungsplanentwurf folgend (Entwicklung des Flächennutzungsplanes aus dem Bebauungsplan bzw. aus dem Vorhaben des Investors) wird vielmehr noch zusätzlicher erheblicher Kompensationsbedarf außerhalb des Innenbereichs auslöst. Es stellt sich dabei als Augenwischerei dar, wenn im Rahmen der Änderungen des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen wird, dass die an die Baufläche angrenzenden baumbestandenen Grünflächen doch weitgehend als solche erhalten bleiben würden. Tatsache ist doch vielmehr die erkennbare Zielsetzung des Projektes, den "Münsterland Blick" in maximal wirtschaftlicher Weise zu erschließen unter umfassender Freistellung der Gebäudekomplexe in Südrichtung bzw. Blickrichtung Münsterland. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten zukünftigen Ausdehnung des Komplexes "Hotel" und des zusätzlichen Komplexes "Appartementhaus" ist offensichtlich, dass entgegen der im Änderungsentwurf aufgenommenen Argumentation die Neuversiegelung eben nicht so gering wie möglich gehalten wird und angrenzende baumbestandene Grünflächen insoweit keinen Ausgleich schaffen!	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--

h)

2 Belange des Denkmalschutzes

Zu dem vorgenannten Punkt erschöpfen sich die Anmerkungen im Rahmen des Entwurfs zur Flächennutzungsplanänderung in wenigen Bemerkungen, wonach weder Baudenkmäler vorhanden seien noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Dies gilt auch für den Entwurf des Bebauungsplanes. Allein auf dem Umstand, dass nördlich des Hotels sich der Wierturm befinde, der in einem denkmalgeschützten Bereich gelegen sei, wird kurz eingegangen und Beeinträchtigungen werden erkennbar in der Weise relativiert, dass insoweit doch der Architektenwettbewerb stattgefunden habe. Es seien doch auch die denkmalgeschützten Sichtachsen berücksichtigt. Ausgeblendet werden hingegen die doch naheliegenden abwägungsrelevanten Belange, die sich infolge der besonderen Lage ergeben: So wäre es Aufgabe des Flächennutzungsplanes, hier losgelöst von den spezifischen Vorgaben eines Investors zunächst einmal für die nachfolgende Bauleitplanung entsprechende Vorgaben zu formulieren, die sich mit den historisch gewachsenen Gegebenheiten des Burgberges beschäftigen. Die Bedeutung des Burgberges, der sich in seiner höheren Lage im Wesentlichen noch unbebaut in Richtung Süden präsentiert, wird im Flächennutzungsplan nicht erkennbar und auch im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt.

Das Vorhandensein der historischen Gartenterrasse in Richtung Südlage als Element der Burganlage wird mit keinem Wort erwähnt. Dabei ist dieser Gartenbereich ein Teil der Historie Tecklenburgs und steht im Zusammenhang sowohl mit der historischen Burganlage, als auch der späteren Stadthistorie. Burgmauer und vorgelagerte Terrasse sind dabei ein historischer Bestandteil der Burganlage. Die dort erfolgende Gartennutzung, entlang der vor nicht allzu langer Zeit restaurierten Burgwallanlage schützt und erhält in privater Hand die historische angelegte Terrasse auf. Schon seit Zeiten des Kommerzienrates Meese erfolgt hier eine Gartennutzung. Sie ist ebenso Bestandteil der Stadtgeschichte und greift darüber hinausgehend die architektonische Historie auf, indem der freie Blick zur Burgruine weit ins Münsterland eröffnet worden ist. Diese Besonderheit dieser Gartenanlage Tecklenburgs findet sogar Erwähnung bei googlemaps.

Eine Freistellung von Bewuchs in südliche Richtung unterhalb der Burgruine in Form einer Gartenterrasse greift die historische Komponente einer mittelalterlichen Burg auf, indem üblicherweise an solchen Burgstandorten in Richtung Süden Gärten vorgehalten worden sind und insbesondere aber auch die freie Sicht auf den Fuß der Wallanlage im Verteidigungsfalle erforderlich war. Schon der Flächennutzungsplan blendet hier den Burgberg nebst Gartenterrasse aus und beschränkt das Augenmerk planerisch auf eine allenfalls zu beachtende Sichtachse. Dies ist nur so verständlich, dass die gesamte Planung von dem Gedanken getragen ist, dass sich beim Thema Burggraf jetzt endlich mal etwas tun muss und zwar egal um welchen Preis. So aber läuft die Planung darauf hinaus, dass eine alte Bausünde in Form des abgängigen Hotels Burggraf durch eine neue und ungleich schwerwiegendere Bausünde ersetzt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Hierzu im Einzelnen: Mit dem wiederholten Hinweisen auf den Architektenwettbewerb soll eine Rechtfertigung des nach aktuellem Stand geplanten Vorhabens vor dem Hintergrund der Belange des Denkmalschutzes erfolgen. Dies überzeugt in keiner Weise. Denn weder ist das heutige Vorhaben deckungsgleich mit dem Vorhaben, welches Gegenstand des seinerzeitigen Wettbewerbs waren, noch lassen sich die Belange des Denkmalschutzes vorliegend auf gerade einmal 5 Sichtachsen gem. Denkmalschutzsatzung reduzieren.	
i)	2.1 Schutzgut Burg Tecklenburg Schutzgut des Denkmalschutzes ist doch insbesondere die Burg Tecklenburg bestehend aus Haupt- und Vorburg mit zugehörigen Befestigungsmauern, Bastionen, Kasematten und vorgelagerten Bermen, Gräben und befestigten Hängen, mit der Zuwegung sowie dem 1570 entstandenen und seit 1660 als Legge genutzten Torhaus und mit den obertägig erhaltenen Mauern und Geländeresten sowie untertätig erhaltenen Fundamentresten, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben (vergleiche vorläufige Unterschutzstellung vom 26.07.1990). Wörtlich hat die Gemeinde die denkmalschutzrechtlichen Belange in Bezug insbesondere auch auf die Burg wie folgt eingeschätzt: „Diese öffentlichen Belange sind von so überragender Bedeutung, dass eventuelle wirtschaftliche Interessen von Grundstückseigentümern und Grundstücksnutzern an einer denkmalrechtlich nicht zulässigen Ausnutzung dieses Bereiches zurückstehen müssten“. An dieser zutreffenden Einschätzung müssen sich auch die heutigen Akteure messen lassen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

j)	2.1.1 Erscheinungsbild Betrachtet man zudem die Denkmalsatzung der Stadt Tecklenburg, so wird anhand § 2 deutlich, dass nicht nur ein Silhouettenschutz festgelegt ist, sondern insbesondere auch das Erscheinungsbild nach § 2 Nr. 1 und die Struktur und Grundriss nach § 3 Nr 3 der Satzung. Der Schutz der Burgruine nebst Burgberg ist demgemäß rechtlich in dreifacher Hinsicht abgesichert. Dabei ist zunächst das Erscheinungsbild geschützt und dies bezieht sich offensichtlich nicht nur auf die Silhouette, sondern auf das Erscheinungsbild der Hanggliederungen durch Terrassenbildung und Futtermauern, die Reste der historischen Stadt und Burgbefestigung sowie die Sichtbezüge die sich aus Bebauung und Straßenführung ergeben. Mitnichten reicht es demgemäß aus, sich allein mit der gewünschten Abwägungsreduzierung auf den Erhalt einer Sichtachse zum Wierturm zu beschäftigen! Gerade der Schutz des Erscheinungsbildes gebietet die Offenhaltung der Blickbeziehungen auf die geschützten Objekte aus den jeweiligen Perspektiven. Dies bedeutet für die Burgruine nebst Wallanlage und vorgelagerter Terrasse, dass deren Erscheinungsbild nicht durch massive und weithin in das Münsterland zu sehende Baukörper einfach abgeschirmt werden dürfen. Genau dies ist aber offensichtliches Projektziel, da es um die Vermarktung des Münsterlandblickes geht und demgemäß der Blick auf die Burgruine durch den Blick auf die beiden massiven Baukörper ersetzt wird.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
k)	2.1.2 Silhouette Was zudem den Schutz der Silhouette gem. § 2 Nr. 2 der Denkmalsatzung anbetrifft, so lässt sich dieser ganz gewiss nicht auf eine minimale Sichtschnelse allein auf den Wierturm reduzieren, so wie dies aber argumentiert wird. Burgberg nebst Wallmauer und vorgelagerte Terrassen sind vielmehr Bestandteil sowohl des Erscheinungsbildes als aber auch der wahrnehmbaren Stadtsilhouette. Soweit dort Bewuchs Sichtbezüge insbesondere in der Sommerzeit durch Belaubung einschränkt, ändert dies nichts daran, dass auch über den Silhouettenschutz der Burgberg zu erfassen ist. Dieser ist nämlich nicht an dem sich dem stetigen Wandel unterliegendem Bewuchs zu beurteilen, sondern an der historischen baulichen Substanz in der exponierten Burgberglage! Nicht anders bewertet dies augenscheinlich die Stadt Tecklenburg selbst, die zur Wahrung des an den Baukörpern orientierten Silhouettenschutzes an die Eigentümer des dem Wierturm vorgelagerten Grundstücks mit der Bitte herangetreten ist, hier doch Bewuchs zu entfernen um die Sicht auf den Baukörper besser zu gewährleisten.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

l)	2.1.3 Brüstungs – und Festungsmauern Schließlich sind nach § 2 Nr 3 der Satzung auch die Brüstungs- und Futtermauern sowie die vorhandenen Freiflächen und die Burganlage mit den Resten der Befestigungsanlage in ihrer Struktur und im Grundriss geschützt. Mit dem Vorhaben wird in massiver Weise in den Burghang eingegriffen, und zwar unmittelbar an der Terrasse am Burgwall. Der historische Grundriss erfährt damit eine Beeinträchtigung, da massive Baukörper Auswirkungen auf die Stabilität des Hangfußes haben können. Dies gilt insbesondere für die Bauphase, als aber auch für den weiteren Betrieb. Denn durch den massiven Eingriff in die Hangstruktur ist die Stabilität gefährdet und auch die geohydrologischen Verhältnisse sind in diesem Zusammenhang schon nach den ausgelegten Unterlagen aus problematisch zu bewerten. Ein derart massiver Baukörper im Burghang direkt unter der Burganlage stellt ein hohes Risiko demgemäß auch für die nach § 2 N. 3 der Satzung geschützten Belange dar.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
m)	2.1.4 Diskussion: Betrachtet man die Erwägungen, die beide Entwürfe tragen, so ist festzustellen, dass sich wie ein roter Faden bei den kleingehaltenen Erwägungen zum Denkmalschutz die Erwägungen zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens durchziehen und dem besonders hohem Gewicht des Denkmalschutzes in dieser exponierten Lage in keiner Weise Rechnung getragen wird. Es ist offensichtlich, dass hier die Belange des Denkmalschutzes zwar nicht schon im Ansatz verkannt werden, diese aber von vornherein in den Dienst eines vorgegebenen Investorenkonzepts gestellt. Dies wird einer gerichtlichen Kontrolle wohl kaum standhalten.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verkannt wird, dass das Vorhaben auf mindestens Jahrzehnte angesichts der konzipierten Größe das Ortsbild von Tecklenburg maßgeblich verändern wird und das Ortsbild auf diese Jahrzehnte prägen wird. Angesichts der Größe und Lage handelt es sich um einen in seinen Folgen kaum überschätzbaren Eingriff in die Belange des Denkmalschutzes. Dass eine Verringerung der Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, wird gebetsmühlenhaft von jedem Investor in dem Raum gestellt. Dass hingegen eine Verringerung der Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, ist vorliegend in keiner Weise plausibel gemacht und erschöpft sich in einer Behauptung, die in dem bisherigen Begründungsentwurf einfach übernommen worden ist. Insbesondere ist auch in keiner Weise nachvollziehbar, dass ausschließlich dieser Standort nur für eine ohnehin vorgebliche Hotelanlage in Betracht kommt und deswegen die herausragenden Belange des Denkmalschutzes in Anbetracht einer Burganlage auf einem Burgberg hier zurückgestellt werden. Es ist offensichtlich, dass der Baukörper zukünftig den Burgberg anstelle der Burg einnehmen wird. Der Baukörper, denn als einheitlicher Baukörper präsentieren sich die beiden Gebäude ohnehin, wird die gesamte nähere und weitere Umgebung bzw. das Orts- und Landschaftsbild zukünftig mit seiner prägenden singulären Massivität vollständig beherrschen. Es ist geradezu handgreiflich, dass das Bauwerk im unmittelbaren Nahebereich zur Burg eine unvermeidbare Beeinträchtigung des Wesens des Baudenkmals und seines Erscheinungsbildes darstellen wird. Der Wirkungsraum des Denkmals würde in nicht vertretbarer Weise beschnitten, wenn das Vorhaben – wie beabsichtigt – bis auf wenige Meter an die Burgruine heranrückt und diese auch noch vollständig in Richtung Münsterland abschirmt. Schon der abgängige alte Burggraf hat die Belange des Denkmalschutzes in eklatanter Weise ignoriert. Planerisch wäre demgemäß dieser Mangel jetzt im Sinne einer Konfliktbewältigung zu beseitigen. Indessen soll hier massiv noch zusätzlich der freie Blick in Richtung Süden dauerhaft verstellt werden. Anstelle, dass das überlieferte Erscheinungsbild gewahrt wird, soll es aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus dauerhaft beseitigt werden. Ein derartiges Vorgehen widerspricht der Erhaltungsverpflichtung. Die Belange des Denkmalschutzes sind vorliegend nur gewahrt, wenn die für die Burganlage bedeutsame Umgebung Sichtbezüge und Erscheinungsbild berücksichtigt werden. Alle Standorte, von denen die Sichtbezüge und Blickfelder aus Nah- und Fernbereich ausgehen, sind dabei zu berücksichtigen. Egal, aus welcher Perspektive nun aus dem Münsterland oder vom Burgstandort betrachtet, erweist sich das Vorhaben als negativer, den Burgstandort ersetzender massiver Baukörper, der sich nicht einfügt, sondern aufdringlich und störend wirkt und an die Bausündenzeiten der Nachkriegszeit erinnert. Von einer Überschreitung der Schwelle zur Verunstaltung ist auszugehen. Diese ist vorliegend zu bejahen, da das Vorhaben unmittelbar in das historische Blickfeld eingerückt wird und optisch Unruhe stiften wird und insbesondere die ästhetisch wertvolle Einzigartigkeit des historischen Burgstandortes und der mittelalterlichen Stadt Tecklenburg massiv beeinträchtigt. Die Offenhaltung dieses historischen Panoramablickes wird als Zielsetzung nicht erkannt. Ganz im Gegenteil: Gerade eben der historische Panoramablick soll hier augenscheinlich an einen Investor verkauft werden.	
---	--

Ökologische funktionelle Raumgliederung und kulturhistorische Raumgliederung gehen bisher an dem Standort im Wesentlichen Hand in Hand mit Ausnahme der „alten Bausünde Burggraf“. Überlegungen zum Tourismus und Fremdenverkehr sind vorliegend nicht geeignet, diese Komponenten der Raumgliederung in Frage zu stellen. Denn maßgeblich für den Tourismus ist doch gerade eben die kulturhistorische Bedeutung und insbesondere das Erscheinungsbild, welches Hauptimpuls für den Tourismus ist. Demgemäß führt die Planung sogar in das Gegenteil des Gewollten und kann folglich auch nicht mit entsprechendem Gewicht anderen Belangen entgegengehalten werden. Die Ausstrahlungskraft der Burgruine hängt angesichts der Lage auf einem Burgberg wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung ab. Das ist gerade an diesem Standort von besonderer Bedeutung, da die Wirkung der historischen Burganlage wegen ihres architektonischen Konzepts und der topografischen Situation maßgeblich von der Aufrechterhaltung eben des Blicks auf das Erscheinungsbild und die Sichtachsen abhängig ist. Die dominierende und prägende Wirkung des Burgberges mit Burg ginge nicht nur verloren. Sie würde vielmehr durch die dominierende und prägende Wirkung des Neubaukomplexes ersetzt. Bei abendlicher bzw. nächtlicher Beleuchtung würde sich das Vorhaben weithin in das Münsterland zudem wie ein „gelandetes Ufo“ präsentieren. Es ist evident, dass die Planung eine wesentliche Prämisse des Denkmalschutzes ignoriert. Denkmalschutz braucht Umgebungsschutz. Denkmalschutz braucht aber nicht offensichtliche Verstöße gegen das Gebot der denkmalschutzrechtlichen Rücksichtnahme. Neubauten im Umfeld einer historischen Burganlage müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den diese historische und Denkmal Geschützte Anlage gesetzt hat. Ein Neubau darf insbesondere nicht das Denkmal erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, die das Denkmal verkörpert. Denkt man mal darüber nach, so ist offensichtlich, dass das Bauvorhaben sämtliche dieser Negativmerkmale erfüllt. Als künftig landschaftsprägendes Element tritt das beabsichtigte Vorhaben in bewusste Konkurrenz zur historischen Burganlage, da der Münsterlandblick vom bisherigen Burgstandort eine wesentliche Vermarktungskomponente des Projektes ist. Die Burganlage würde zwangsläufig in den Hintergrund treten und der rücksichtslosen Okkupation des Burgbergs würde Vorschub geleistet; dies mit der Zielsetzung hochpreisigen Wohnraum für exklusives Wohnen zu generieren. Die bisherige lapidare Zurückweisung der schon einmal erhobenen Einwendungen von Seiten unmittelbar betroffener Grundeigentümer der Gartenterrasse, die historisch der Burgmauer vorgelagert ist, ist bemerkenswert in ihrer Art und wirkt eher unbeholfen. So sei es halt hinzunehmen, dass lieb gewonnene Gewohnheiten sich verändern würden und Blickbeziehungen nun einmal nicht geschützt sein. Verkannt wird dabei die kulturhistorische Bedeutung der Gartenterrasse, deren derzeitige Nutzung sich insbesondere in die Belange des Denkmalschutzes vortrefflich integriert und zu einem Burgberg nebst Burgruine offenkundig passt. Die Schutzgutqualität wird verkannt, die Gartenterrasse ist nicht nur für sich genommen ein Schutzgut mit kulturhistorischer Bedeutung, sondern auch im Kontext mit der Burgruine und der historischen Stadtsilhouette und dem Erscheinungsbild. Solche Belange des Denkmalschutzes können hier insbesondere auch von den Betroffenen im Sinne eine normativen Drittschutzes geltend gemacht werden.	
---	--

n)

3 Denkmalschutz und Landschaftsbild

In zutreffender Weise wird bei den Entwürfen unterstellt, dass dem Plangebiet und seinem Umfeld eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zukommt. Vor diesem Hintergrund ist wiederum völlig unverständlich, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Ergebnis dann gerade eben der Zielsetzung zuwiderlaufen. Burg und Burgberg bilden eine Einheit. Eine mittelalterliche Stadtstruktur geprägt von einer Burgruine, die sich auf einem Burgberg befindet, entspricht einem historischen Gesamtbild und entspricht im Übrigen dem Erwartungsbild auch schon eines Laien, wenn dieser eine mittelalterliche Stadt mit Burgruine und Burg aufsucht.

Dies gilt umso mehr, als dass bei Betrachtung aus der Ebene heraus die Erwartungshaltung des Betrachters auf die Sicht einer mittelalterlichen Burg bzw. Burgruine gerichtet ist. Wenigstens ansatzweise sucht ein Betrachter Komponenten, die diesem historischen Umfeld Rechnung tragen. Das Erkennbarmachen historischer Komponenten in Richtung Ebene wäre üblicherweise zu erwarten und würde der hohen Bedeutung des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung tragen. Eine flackstandartige Bausubstanz aus den 70ziger Jahren, wie sie gegenwärtig vor Ort noch zu finden ist, entspricht vor diesem Hintergrund nach heutiger Betrachtung schlicht einer Bausünde. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung wäre folglich heute eine maßvoll gegensteuernde Zielsetzung zu erwarten. Die Rücknahme des Baukörpers bzw. ein "Unsichtbarmachen" wäre zu erwarten. Indessen ist das Anerkenntnis der hohen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild augenscheinlich nur ein Lippenbekenntnis, da ein massiver Bauriegel vor den gesamten Burgberg und vor die Burgruine gelegt wird und insbesondere das Erscheinungsbild und der Silhouettenschutz schlicht nicht interessieren.

Festzustellen ist zudem, dass die vorkommenden Sach- und Kulturgüter sich nicht in dem abgängigen Hotel, der Burgruine, dem Aussichtsturm und dem den Gebäudestrukturen am Meesenhof erschöpfen. Vielmehr ist insbesondere auch die Bedeutung der geschützten Terrassen- bzw. Hanglagen zu berücksichtigen. Die dem Wall vorgelagerte Terrasse gehört zum Erscheinungsbild, was bisher in der Planung nicht erkannt worden ist. Zudem bilden Burgruine und Burgberg eine zu schützende Einheit. Auch letzteres wird verkannt.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

o)

4 Auswirkungsprognose

Innerhalb der Auswirkungsprognose zu den Planentwürfen wird zudem ausgeführt, dass mit Blick auf die Gebäudekubaturen doch schließlich der Architektenwettbewerb durchgeführt worden sei und die Auswirkungen mit Blick auf die Belange des Denkmalschutzes insoweit nicht als erheblich einzuschätzen sein. Dies entspricht aus den bereits aufgeführten Gründen nicht den Tatsachen, da weder das seinerzeitige Vorhaben identisch mit dem heutigen Vorhaben ist, noch alle Betroffenheiten des Denkmalschutzes erkannt und berücksichtigt worden sind.

Zurecht wird von Seiten LWL-Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass die Errichtung des weiteren Appartementhauses nicht innerhalb des Architektenwettbewerbs zum Auftragsinhalt gemacht worden ist. Insofern verleiten hier die beiden Planungsentwürfe zu Heranziehungsdefiziten. Denn die Ergänzung der Gebäudekubatur um den weiteren Komplex Appartementhaus war nicht vorgesehen und ist auch nicht Gegenstand seinerzeitiger denkmalrechtlicher Erwägungen im Rahmen der Architektenplanung gewesen. Selbst wenn im Rahmen des Architektenwettbewerbs denkmalgeschützte Sichtachsen zugrunde gelegt worden sind, ist im Rahmen des Architektenwettbewerbes nicht Gegenstand der Berücksichtigung gewesen, dass selbst diese denkmalgeschützten Sichtachsen allenfalls durch Eröffnung eines engen Sichttunnels im Rahmen einer zusätzlichen Bebauung noch Berücksichtigung finden sollen. Ebenso ist nicht Gegenstand des Architektenwettbewerbs die schützenswerte Silhouette, das Erscheinungsbild und die zu besorgenden Strukturverletzungen gewesen. Ebenso hat im Architektenwettbewerb die Einbeziehung der historischen Terrassenanlage keine Rolle gespielt. Insoweit kann die Berufung auf einen Architektenwettbewerb keine Bedeutung zugemessen werden. Weder damals noch heute wurden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen berücksichtigt, die sich in Bezug auf die Abriegelung des Burgberges und des Gartens/Terrasse ergeben.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

p)

5 Stellungnahme LWL-Denkmalpflege Landschafts- und Baukultur in Westfalen

Die bisherige Stellungnahme des LWL-Denkmalpflege kann nur ausdrücklich unterstützt werden. So enthält doch diese Stellungnahme eine klare und deutliche Absage zu dem beabsichtigten Vorhaben. Ist die Stellungnahme noch bezogen auf das Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel, so enthält die Bewertung aus fachlicher Sicht doch klare Aussagen dahingehend, dass angesichts des sensiblen Standortes allenfalls eine geringfügige Erweiterung der SO-Fläche in Betracht kommt. Weitergehende Vorhabensbestandteile - insbesondere das Appartementhaus - sind nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Hervorgehoben werden insbesondere die schützenswerte Silhouette von Stadtkern und Schlossruine sowie die definierten Sichtachsen. Silhouette von Stadtkern und Schlossruine werden maßgeblich allerdings betroffen, wenn der beabsichtigte hohe und lange Bauriegel sich zukünftig weithin sichtbar ins Münsterland unmittelbar dem Bereich Burgruine vorlagert so die Bewertung LWL-Denkmalpflege.

Der hierzu bisher erfolgte Entwurf für eine Abwägung von Seiten der Stadt Tecklenburg überzeugt in keiner Weise. So würde doch lediglich eine Fläche für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dargestellt. Mit den Bedenken bzgl. des Appartementhauses müssen man sich auf der Ebene "Flächennutzungsplan nicht auseinandersetzen". Dies kann nicht richtig sein, da grundsätzlich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Die vom LWL-Denkmalpflege erhobenen Bedenken sind offensichtlich und bedürfen einer Auseinandersetzung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, zumal hier augenscheinlich der Flächennutzungsplan aus dem Bebauungsplan bzw. dem Entwurf des Investors entwickelt wird. Denn aufgrund des beabsichtigten "Verkaufs des Münsterlandausblicks" mit Baukörpern, die an erhabener Stelle der Burgruine unmittelbar vorgelagert sind und zukünftig den Blick auf die Stadt Tecklenburg aus Richtung des Münsterlandes maßgeblich bestimmen, ist es geradezu handgreiflich, dass hier der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan Handreichungen geben muss, um den Denkmalschutz in vollständiger Form zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

q)

6 Begründung mit Umweltbericht/Projektbeschreibung Hotelneubau mit Service-Wohnen und Appartementhaus

Allein schon die Projektbeschreibung ist irreführend. Umgeben von Wald und Bäumen füge sich der neue lang gestreckte Baukörper wie selbstverständlich in den Burgberg ein und das neue Gebäude bilde von Weitem eine selbstbewusste Linie im Hang.

Bei nüchterner Betrachtung kann hiervon keine Rede sein. Das Objekt fügt sich nicht ein, sondern sticht hervor. Von einer Selbstverständlichkeit kann insoweit keine Rede sein. Offensichtliche Intention ist doch vielmehr im Rahmen einer Mehrgeschossigkeit, die der Höhe des bisherigen Bauwerkes entspricht und noch um Aufbauten bis 3 m zusätzlicher Höhe ergänzt werden darf, gerade eben auch den Münsterlandblick zu vermarkten. Dies korrespondiert ersichtlich mit der beabsichtigten Vorlagerung von Grünfläche im Hang sowie der angedeuteten Möglichkeit darunter im Wege der Kronenauslichtung für die Freistellung des Objektes Sorge zu tragen. Angestrebt ist demgemäß eine vollständige Freistellung des Hotelbereiches in Richtung Münsterland, denn nur so lässt sich schließlich der Münsterlandblick vermarkten. Dies gilt auch für das angrenzende Appartementhaus, welches zwar nicht unmittelbar an den Hotelkomplex angrenzt, jedoch baulich optisch als Fortsetzung des Hotelanlagenkomplexes eingeordnet werden kann.

Selbst auf der Abbildung "Siegerentwurf" von 2015 sind schon fünf Stockwerke sichtbar, wobei fest davon auszugehen ist, dass jenseits einer solchen Entwurfsdarstellung in der Praxis eine vollständige Freistellung erfolgen wird und beabsichtigt ist. Deutlich ehrlicher ist hier schon die Abbildung 3. Zu rechnen ist indessen mit einer visuellen Freistellung gem. des unbegrenzten Aufblicks auf Abbildung 2, was Hotelneubau mit Service-Wohnen anbetrifft.

Auch die Freistellung des Appartementhauses ist schon auf Abbildung 3 mit Blick auf 3 Geschosse erkennbar. In der Praxis ist auch hier mit einer vollständigen Gewährleistung des Münsterlandblickes zu rechnen.

Der Begriff "Service-Wohnen" wird nicht weitergehend erläutert. Im Vergleich lässt sich doch erahnen, dass es sich hier um exklusives Wohnen im Alter zum Teil auch mit entsprechenden Pflegebedarf handelt.

Integrativer Bestandteil der Planung ist demgemäß nicht nur Wohnen, sondern auch Wohnen im Alter nebst entsprechender Pflege und auch eine Hotelnutzung.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird z.T. gefolgt.

r)	7 Umweltbericht Auffällig ist auch hier wiederum, dass bei den Angaben zum Standort der Garten/die Terrassenanlage mit keinem Worte Erwähnung findet, obgleich dieser unmittelbar in überwiegender Länge an die Bauflächen angrenzt. Der Garten wird regelrecht durch den verlängerten Gebäudekomplex Hotel sowie das Appartementhaus doch abgeriegelt. Schon die Standortanalyse des Umweltberichtes ist demgemäß defizitär.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
s)	8 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen Innerhalb des Umweltberichtes wird darauf hingewiesen, dass in einer Entfernung von gerade einmal 25 m eine naturschutzgebietswürdige Verbundfläche "Teutoburger Wald zwischen Hörstel und Bad Iburg" liegt. Schutzziel ist die Erhaltung des Höhenzuges des Teutoburger Waldes mit bodenständigen Laubwäldern und Heideflächen als großflächige landesweite bedeutsame Biotopverbundachse. Auch, wenn das Sondergebiet schon aufgrund seiner bisherigen Teilbebauung nicht mit einer gleichbedeutenden Qualität ausgestattet ist, so liegt auch dieser Bereich entlang des Höhenzuges in Ausrichtung zu dem gewünschten Biotopverbund und stellt sich im Sinne eines Biotopverbundes gegenwärtig faktisch bereits als schutzwürdiger Trittstein, soweit es die derzeit noch unversiegelten Bereiche betrifft, dar. Unter Berücksichtigung weiterer bereits vorhandener Bebauung in südlicher Richtung (Klinik Tecklenburger Land Bahnhofsbereich) stellt gerade der Stangenholzbereich unterhalb des beabsichtigten Bauvorhabens eine unverzichtbare Vernetzungsstruktur dar. Sie ist insbesondere nicht dadurch ersetzbar, dass an anderer Stelle - außerhalb des betroffenen Gebietes - Kompensation aus einem Flächenpool geleistet wird, da es entscheidend hier auf einen Biotopverbund entlang des Bergkamms ankommt. Insofern verbietet sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine Ausdehnung der bisherigen Sondergebietsfläche unter Umwidmung als Urbanes Gebiet.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

t) **9 Schutzgut Mensch**

Im Rahmen seines Umweltberichtes gehen die Planentwürfe weiterhin auf das Schutzgut Mensch ein. Insoweit findet das örtliche Tecklenburger Wanderwege Netz Erwähnung. Eine Reaktivierung des Plangebietes im Rahmen auf die Freizeitnutzung sei geplant. Dabei wird unberücksichtigt gelassen, dass es sogar Bestandteil der Planung ist, das vorhandene Wegenetz zum Teil zum Zwecke der Beruhigung zu beseitigen. Es bleibt auch unberücksichtigt, dass die Planung augenscheinlich nicht auf einen entsprechenden Wandertourismus angelegt ist. Ersichtlich ist es doch nicht Absicht hier, etwa ein Wanderhotel zu errichten, sondern der Schwerpunkt liegt auf einem exklusiven Wohnen für eine ältere betuchte Klientel. Ein entsprechender Wandertourismus, wie dieser hier augenscheinlich argumentativ ins Feld geführt wird, wäre zu stärken, indem anstelle einer Massiverbauung ein integrativ ganzheitliches Konzept Umsetzung findet, bei dem an die Historie angeknüpft wird und ebenso die Natur bewahrt wird. Planerische Konfliktbewältigung würde hier bedeuten, sich auch mit den Bausünden der Vergangenheit auseinander zu setzen und diese im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung zu minimieren. Ohne Zweifel wäre eine solche planerische Zielsetzung in der Beseitigung der abgängigen Bausubstanz des alten Hotels zu finden und diese betonbetonte „Flakturmoptik“ zu beseitigen. Sinnvoll auch im Sinne eines Reaktivierungsgedankens wäre zudem die Hervorhebung der historischen Komponente durch Freistellung der Sicht auf die Burgruine und den historischen Garten nebst Burgwall. Planerische Konfliktbewältigung kann sich nicht in der Freihaltung von einer der minimalistisch ausgestalteten Sichtachsen beschränken, die noch dazu tunnelartig eingeschränkt werden. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Zudem sind auf bis zu 10 % der Dachflächen Aufbauten von wiederum bis zu 3 m Höhe zulässig. Der Garten wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

u)	10 Umweltbericht Schutzgut Boden Aus dem Umweltbericht ist zudem offenbar, dass im überplanten Gebiet eine sehr große Erodierbarkeit im Oberboden herrscht. Ebenso sei der Boden für eine Versickerung in 2 m-Raum laut Bodenkarte ungeeignet. Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, wie diesen Umständen Rechnung getragen werden kann, wenn trotz des entsprechenden Hinweises im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Änderungen gerade wiederum dazu dienen sollen, eine umfassende weitergehende bauliche Erschließung und Versiegelung des Gebietes zu ermöglichen. Die weitgehende Ausdehnung des Baukörpers des Hotels und die zusätzliche Appartement-Wohnanlage werden die Erosionen auf den tiefergelegenen Hangbereichen beschleunigen und insbesondere Starkregenereignisse werden hierzu unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse einen entsprechenden Beitrag leisten. Dies stellt auch eine Gefahr für die nach § 2 Nr. 3 Denkmalschutzsatzung geschützte Struktur des angrenzenden Denkmals dar. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Zudem sind auf bis zu 10 % der Dachflächen Aufbauten von wiederum bis zu 3 m Höhe zulässig. Die Gartenterrasse wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
v)	11 Schutzgut Wasser Innerhalb der Betrachtung der geohydrologischen Verhältnisse findet sich keine Erwähnung zu ggf. vorhandenen künstlichen historischen Wasserleitungssystemen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung eines Burggeländes sind Brunnenanlagen und künstliche Wasserleitungen zu erwarten. Ob dies der Fall ist, mag entsprechend überprüft werden. Zudem wird zum Schutzgut Wasser angemerkt, dass die Grundwasserneubildung im nördlichen Teil des Änderungsbereiches bereits durch bestehende Versiegelung eingeschränkt ist. Umso mehr ist unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse dann nicht nachzuvollziehen, dass die Flächennutzungsplanänderung, die doch einer folgenden Bauleitplanung als Grundlage dienen soll, keinen Vorschub zur nachfolgenden planerischen Konfliktbewältigung leistet, sondern durch beabsichtigte weitergehende Versiegelung diese Problematik noch zusätzlich verschärft werden soll.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

w)	12 Umweltbericht Waldbiotope Im Umweltbericht wird sodann betont, dass es sich bei den vorgefunden Waldbiotopen vorwiegend um Strukturen von hoher Bedeutung handelt. Umso mehr unverständlich ist, dass die Flächennutzungsplanänderung einer folgenden Bauleitplanung Vorschub leisten soll, die insbesondere mit Blick Richtung Süden darauf gerichtet ist, die Baukörper vollständig freizustellen. Diese vollständige Freistellung ist offenbar, da vorgelagert nicht nur Grünfläche vorgesehen ist, sondern auch noch mögliche Kronenauslichtungen erwähnt werden. Die Zielsetzung ist offensichtlich in dem Erhalt des maximalen "Münsterland Blickes" verortet. Ein Bewuchs mit Forstpflanzen, die den Münsterlandblick stören könnten, wird es nicht geben. Das massive Volumen der Baukörper und die Missachtung des Waldabstands, der auch vom Landesbetrieb Wald und Holz gerügt wird, unterlegt ebenso die Missachtung der festgestellten hohen Bedeutung der Waldbiotope.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
x)	13 Faunistische Erhebung Der beiden Planungsentwürfe erwähnen sodann den Umstand, dass die faunistische Erhebung unter Berücksichtigung auch der gängigen Rechtsprechung veraltet sei. Dem ist uneingeschränkt zuzustimmen. Dies kann auch nicht mit der Behauptung einer Plausibilitätskontrolle so einfach eben einmal ausgeglichen werden. Denn allein bei den festgestellten Fledermausarten in 2014 ist für 5 Arten festzustellen, dass diese dem Strengschutz gem. Anhang Liste IV der FFH-Richtlinie zuzuordnen sind. Dies gilt weiterhin auch für das Steinkautz und es ist bekannt, dass entlang des Teutoburger Waldes in umfangreichen Maße Uhus mittlerweile anzutreffen sind. Es ist demgemäß mit dem Vorkommen von 6-7 streng geschützten Arten fest zu rechnen. Vor diesem Hintergrund bedarf es der Aktualisierung der faunistischen Erhebung, und zwar nicht in Form theoretischer Überlegungen ausgehend von zeitlich eng begrenzten Untersuchungen im Jahre 2014, sondern es bedarf entsprechend aktualisierter Untersuchungen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu betonen, dass schon ausweislich des Umweltberichtes dem Plangebiet als Lebensstätte streng geschützter Tierarten eine besondere Bedeutung zuzuweisen ist.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

y)	14 Schutzgut Klima / Luft Der Umweltbericht weist selbst darauf hin, dass von einer besonderen Bedeutung der unbebauten Bereiche des Plangebietes für das Siedungsklima auszugehen ist. Dies betrifft den Status quo. Vor dem Hintergrund dieser Aussage ist nicht verständlich, dass die Entwürfe in Kenntnis dieses Umstandes gleichwohl dann die Grundlage für eine umfassende Bebauung sein soll, die weit über den bisherigen Bestand hinausgeht, ja den Bestand mehr als verdoppelt. Die besondere thermische Ausgleichfunktion wird doch infrage gestellt durch die Riegelwirkung beider Baukomplexe, die sich entlang des Hanges bewegt. Eine gesteigerte Emissionsbelastung ist offensichtlich. Versorgung und Entsorgung müssen für eine Vielzahl zukünftiger Bewohner gewährleistet sein. Die in die Höhe gewachsenen verlängerten Baukörper fangen Licht und Wärme ein und riegeln die Thermik ab. Dies alles steht der besonderen Bedeutung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes entgegen. Künftig werden eine Vielzahl von PKW in einem engen gefangenen Bereich aufgestellt sein und auch zu Nacht- bzw. Tagesrandzeiten bewegt werden. Wegen der Vielzahl der Bewohner und Hotelbesucher wird die Stellplatzproblematik sich als planerisch heraufbeschworener Konflikt erweisen, da die Stellplatzproblematik bereits jetzt in den Sommermonaten aufgrund von Veranstaltungen offenkundig ist. Zum Schutz von Klima und Luft wären hier Tiefgaragenstellplätze zu schaffen, die allerdings der Investor wohl nicht bezahlen wollen. Insbesondere wäre aber für ein Hotelkonzept ein geeigneter Standort zu suchen, um dieses Problem nicht aufkommen zu lassen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
z)	15 Überschlägige Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen Es erschließt sich nicht, warum in den Entwürfen darauf hingewiesen wird, dass ein Eingriff in das Landschaftsbild auch dann bestehen bleiben würde, wenn es zur Wiederaufnahme der Hotelnutzung im gegenwärtigen Bestand komme. Zwar ist dies grundsätzlich richtig. Es muss aber doch berücksichtigt werden, dass dann die beabsichtigte massive Ausdehnung des Baukörpers vermieden wird und die ganzen neuen Konfliktlagen, die die derzeitige Planung auslösen wird, vermieden werden können. Denn bauliche Ausdehnung sowie die Ergänzung mit einem weiteren Baukörper stellen doch einen wesentlich höheren Eingriff in das Landschaftsbild dar als der gegenwärtige Bestand.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

aa)	16 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten Es erschließt sich nicht, warum es keine räumlichen Alternativen für einen geplanten Hotelneubau geben soll. Die zwingenden Gründe sind ebenso nicht dargelegt, warum nur an dieser Stelle und warum nur in dieser Form das Projekt realisierbar ist. Das planerische Interesse des Investors ist evident auf die Schaffung von exklusivem Wohnraum ausgerichtet und die Hotelkomponente ist auf Dauer nicht gewährleistet. Sie lässt sich insbesondere nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gewährleisten, dass ein bestimmtes Maß der Fläche für den Hotelbetrieb bestimmt ist. Denn dies hindert den Investor in Zukunft doch nicht an der Einstellung des Betriebs bzw. der Dauernutzung des Hotels durch Dauerbewohner.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
bb)	17 Brandschutz/Störfälle/Katastrophenschutz Es irritiert weiterhin, dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes keine Aussagen in Bezug auf absehbare Risiken getroffen werden können. Dabei steht das doch beabsichtigte Investorenprojekt schon längstens fest. Sowohl Appartementhaus als auch Hotel, als auch Service-Wohnen werden einzig über eine Sackgassenstraße erschlossen. Zwischen massiven und hohen Baukörpern gibt es einen schmalen Schlauch, der nördlich begrenzt wird durch den höher gelegenen und mit einer Mauer abgefangenen Terrassengarten. Unterhalb des Appartementhauses und der Hotelanlage befindet sich ein Steilhang, sodass bei einem Brand oder sonstigen Katastrophenfall besondere Schwierigkeiten der Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu erwarten stehen. Auf die gewünschte unmittelbare Angrenzung von Wald an die geplanten Gebäude, was bereits durch den Landesbetrieb Wald und Holz kritisiert worden ist, stellt ein zusätzliche offensichtliches Risikopotential dar, sodass auch insoweit verwundert, dass der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes hierzu keine weiteren Ausführungen enthält. Es irritiert, dass der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten zu dem Ergebnis kommt, dass aus Umweltsicht keine Gründe zur Versagung des Vorhabens bestehen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

cc)	18 Stellungnahme Landesbetrieb Wald und Holz NRW Soweit der Landesbetrieb NRW hier auf die Einhaltung eines Schutzstreifens zwischen Wald- und Bebauungsgrenze hinweist, irritiert, dass diesem Hinweis nicht Folge geleistet werden soll, kann dem nur zugestimmt werden. Abstand zwischen Wald und Bebauung ist Grundlage der forstrechtlichen Bestimmungen der Länder, um gerade eben Brandgefahren zu minimieren. Auch hier ist dies wiederum zu beachten. Gerade die Brandgefahr stellt ein hohes Risiko auch für die Anwohner im Umfeld dar.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
dd)	19 Stellplätze Es irritiert, dass gerade mal 90 Stellplätze vorgehalten werden sollen. Auszugehen ist doch allein von einer Hotelbettenkapazität von 127 Betten. Weiterhin ist der Bedarf der „Service-Bewohner“ zu addieren sowie das weitere Wohnen im Appartement. Darüber hinaus werden Arbeitnehmer und eine Vielzahl von zusätzlichen Besuchern der neuen Bewohner einen Parkplatzbedarf haben. Völlig ausgeblendet ist zudem der Parkplatzbedarf im Hinblick auf Veranstaltungen, wie sie im Sommer alljährlich auf dem Burgberg stattfinden. Bereits jetzt reichen für diese die Parkplatzzapazitäten nicht. Eine dramatische Zuspitzung der Parkplatzsituation ist demgemäß für die Zukunft zu erwarten, ohne dass die Planung hier auch nur ansatzweise irgendwelche Lösungsansätze bietet. Stellplätze sollen sogar außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein. Die Anordnung von Stellplätzen in offener Weise außerhalb der überbaubaren Flächen wird zu zusätzlich erheblichen Emissionen führen und eine nachhaltige Belastung für die Umwelt darstellen, da angesichts der Größenordnung und der Vielzahl der Bewohner ebenso von einer Vielzahl von Autos und Fahrzeugbewegung auszugehen ist. Auch die Frage darf erlaubt sein, ob hier so eben einfach mal Parkplätze, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, in einem solchen Umfang an einen privaten Investor veräußert werden dürfen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ee)	20 Private Grünflächen Es irritiert, dass etwa die Grünfläche G2 als solche definiert wird, wo diese aktuell als Waldfläche klassifiziert ist. Ebenso wird betont, dass der Waldcharakter erhalten bleiben soll. Allerdings ist doch offensichtlich, was hier geplant ist. Auch hier ist die maximale Freistellung der Gebäudestruktur in Richtung Südlage beabsichtigt, sodass hier nicht eine weiterhin bestehende ökologische Wertigkeit suggeriert werden kann.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
ff)	21 Freizeit / Erholung / Tourismuswirtschaft Die Negativeffekte der vorliegenden Planung werden nicht gesehen. Zwar mag die Stärkung eines Hotelstandortes grundsätzlich für Tourismus und Wirtschaft positiv belegt sein. Allerdings ist die Bewahrung der kulturhistorischen Komponente ausschlaggebender Motor für Tourismus und Wirtschaft für den Standort Tecklenburg. Es gilt demgemäß den "mittelalterlichen Flair" zu bewahren und diesen nicht durch eine sichtbare neue Massivbebauung zu zerstören. Dieser Negativeffekt wird jedoch schlicht nicht berücksichtigt. Was den Tourismus in Tecklenburg belebt, wird hier gefährdet und nicht gefördert.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
gg)	22 Externe Kompensation Wegen der einzigartigen Lage am Bergrücken und der gewünschten Biotopvernetzung ist eine externe Kompensation, so wie beabsichtigt, wesentlich nachrangig im Verhältnis zum Ausgleich am Ort. Ausgleich am Ort sowie deutliche Eingriffsminimierung müssen absolut vorrangiges Ziel der Planung sein, was allerdings nicht der Fall ist.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

hh) 23 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Jenseits der bisherigen Ausführungen zur mangelnden Aktualität der faunistischen Untersuchungen und Bewertungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Fläche maßgebliches Habitat, mindesten aber Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten ist, von denen allein 5 dem Strengschutz unterliegen. Die Ausführungen zu den anlagebedingten Auswirkungen greifen zu kurz. Der Betrieb eines Hotels nebst dem Service Wohnen und dem allgemeinen Wohnen führt dazu, dass in diesem Gebiet zukünftig eine Vielzahl von Menschen eine Vielzahl von elektronischen Geräten betreiben werden. So ist allein im Hinblick auf die TV-Nutzung zukünftig mit über 200 Fernbedienungen zu rechnen, deren "Elektrosmog" für die betroffenen Fledermausarten Beeinträchtigungen haben können und zumindest ein erhebliches Störungspotential aufweisen. Ebenso ist mit einer Außengastronomie zu rechnen mit entsprechendem Lärm. Dies ist bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung bisher nicht berücksichtigt worden und hat überdies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Anwohner. Von erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen muss angesichts der künftigen Bewohnung des Gebietes ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung der biotischen Standortsensibilität verbietet sich das beabsichtigte Vorhaben schlichtweg!

Auch wird im Entwurf darauf hingewiesen, dass ein Betrieb der Außenterrassen auch über die Dämmerungszeiten hinaus zu erwarten ist, sodass die geforderte dämmerungsgesteuerte Verdunkelung nicht möglich sei. Ein solcher Außenterrassenbetrieb wird aber nicht nur Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz haben, sondern stellt sich zugleich als dauerhafte Emissionsquelle mit Blick auf angrenzenden Bewohner da. Dies betrifft nicht zuletzt auch den intern entstehenden Konflikt, wenn Hotelbetrieb und Service Wohnen in einem Haus zusammengeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ii)

24 Abschließende Bemerkungen:

Zusammengefasst ist darauf hinzuweisen, dass der Hinweis auf den in der Vergangenheit durchgeführten Architektenwettbewerb untauglich ist, um die Wahrung der Belange des Denkmalschutzes zu belegen. Berufung auf den Architektenwettbewerb stellt insoweit nur eine Scheinlegitimation dar. Bereits die vor Jahrzehnten erfolgte Errichtung des Burggrafen widerspricht den Belangen des Denkmalschutzes und beschädigt in erkennbarer Weise das Erscheinungsbild und die Silhouette des Stadtbildes.

Anstelle im Rahmen planerischen Konfliktmanagements diese Problematik zumindest zu entschärfen, soll diese ungleich noch vertieft werden.

Der Umgebungsschutz eines Denkmals wird in krasser Weise missachtet.

Die Ausweisung als Urbanes Gebiet stellt einen Etikettenschwindel dar, da dies lediglich dazu dient, im Interesse des Investors maximale Wohnbebauung zu legitimieren. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage mag es sich um ein Sondergebiet handeln, welches allenfalls maßvoll schonend im Rahmen des Bestandes weiterentwickelt werden darf.

Der im investorengeneigten Gehorsam nacheilende Flächennutzungsplan ist eine formale Reaktion auf den Umstand, dass hier der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Vielmehr hat der Flächennutzungsplan die Investorenplanung übernommen. Insbesondere das Nichterkennen (-wollen) der Bedeutung des Erscheinungsbildes und des Umfangs der geschützten Sichtbezüge stellen einen erheblichen Mangel in der bisherigen Abwägung dar. Dies gilt insbesondere auch für die Reduzierung des Denkmalinteresses ausschließlich auf erwähnte Sichtachsen. Die benannte zwingende Erforderlichkeit der umfassenden Zusatzbebauung belegt die einseitige Vorwegbindung der Stadt. Von einem freien planerischen Ermessen kann hier keine Rede sein. Demgegenüber werden die Belange des Denkmalschutzes in rücksichtsloser Weise ganz offensichtlich zurückgestellt.

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Hinweise sind bereits unter den jeweiligen Einzelunterschriften abgewogen worden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind darüber hinaus insbesondere im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	18. Bürger/in vom 31.07.2021	
a)	meine persönlichen Bedenken und Anregungen zu den Planunterlagen und städtebaulichen Empfehlungen decken sich mit der Stellungnahme, die ich als Ehrenamtlicher Denkmalbeauftragter der Stadt Tecklenburg abgegeben habe. Ich schließe mich dabei weitgehend den städtebaulichen Einwänden und denkmalrechtlichen Bedenken der LWL- Fachbehörde an. Für das LWL-Fachamt Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen ist der denkmalgeschützte historische Stadtkern von Tecklenburg am Südhang des Teutoburger Waldes „... einer der wenigen Orte im Münsterland, die ihre historische Bebauung mit dem Stadtgrundriss erhalten konnten.“ (s. https://www.lwl.org/dlbw/service/denkmal-des-monats/archiv-2018/oktober-2018) Weiter heißt es dort: „Burgruine, Wierturm und der Stadtkern von Tecklenburg sind im Gelände weithin sichtbar. Das Gesamtensemble bildet eine einzigartige Situation am Südhang des Teutoburger Waldes.“ ... „... Durch die Denkmalbereichssatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ sind das Gesamtensemble sowie auch die Sichtachsen auf den Stadtkern und seine Silhouette geschützt. Damit sollen das durch die besondere topographische Situation geprägte Erscheinungsbild des Stadtkerns und dessen Einbettung in die Topografie der Landschaft in ihrem Bestand gesichert werden.“ (ebd.) Am Schutz und an der Erhaltung dieses besonderen Zeugniswertes bestünden also ein besonderes, übergeordnet hohes öffentliches Interesse. Eine Realisierung der jetzt offengelegten Planung würde deshalb gegen wesentliche rechtsgültige Schutzinstrumente verstoßen: 1. Vor allem gegen den Silhouette- und Erscheinungsbildschutz der rechtsgültigen Denkmalbereichssatzung „Historischer Stadtkern Tecklenburg“, 2. gegen den Umgebungsschutz des rechtsgültig in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmals „Burg Tecklenburg“ und 3. gegen den Umgebungsschutz des rechtsgültig in die Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmals. Soweit die LWL- Fachbehörde aus bau- und bodendenkmalpflegerischer sowie denkmalrechtlicher Sicht in ihrer unbestrittenen und damit rechtsgültigen Feststellung. Unter anderem schon laut Anordnung der Stadt Tecklenburg vom 26.07.1990 sind im Detail folgende Anlagen, Flächen und baukulturellen Elemente und deren Umgebung dreifach geschützt. Zitiert seien hier nur die für die aktuellen Planungen rechtsrelevanten	Beschlussvorschlag: Der Eingriff in das Stad- und Landschaftsbild ist im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgehandelt worden. Es wird auf die Ausführungen in A I 15 verwiesen. Eine Gefährdung vorh. Denkmäler ist durch die Planung nicht gegeben, da innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler vorhanden sind. Zu unterirdischen Burgvorbauten etc. wurde seitens der Fachbehörde kein konkreter Verdacht geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass entsprechende unterirdische Anlagen nicht vorliegen. Sollte widererwartend dennoch etwas vorgefunden werden, so ließe sich dem Verlust von archäologischen Funden durch Umpfanungen, Dokumentation und Entnahme ausreichend vorbeugen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen (s. Anordnung der vorläufigen Unterschutzstellung der „Burg Tecklenburg“, Az. Sch/ru vom 26.07.1990):

„ ... die ... ausgewiesene Burg Tecklenburg, bestehend aus Haupt- und Vorburg mit zugehörigen Befestigungsmauern, Bastionen, Kasematten und vorgelagerten Bermen, Gräben und befestigten Hängen, mit der Zuwegung ... und mit den obertägig erhaltenen Mauern und Geländeresten sowie untertägig erhaltenen Fundamentresten, Keller, Brunnen, Gängen, Kasematten und Gräben“ (Ebd.)

Unter anderem gelte eine Erlaubnispflicht *„ ... auch bei der Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmälern/ortsfesten Bodendenkmälern, wenn hierdurch das Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.“ (S. o.)*

Es bestünde ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung. Wörtlich heißt es *„Dieses Interesse wird damit begründet, dass nur durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung ... jeglicher Schaden ... durch unzulässige Grabungen und Veränderungen verhindert werden kann.“ (S. o.)*

„Diese öffentlichen Belange sind von so überragender Bedeutung, dass eventuelle wirtschaftliche Interessen von Grundstückseigentümern und -nutzern an einer denkmalrechtlich nicht zulässigen Ausnutzung dieses Bereiches zurückzustehen haben.“ (S.o.)

Aus denkmalpflegerischer Sicht und aus Sicht der o. g. LWL- Fachbehörde bestehen laut offengelegter Stellungnahme gegen die vorgelegte und in wesentlichen Inhalten überarbeitete Projektplanung „Hotel Burggraf“ von Seiten der Träger öffentlicher denkmalpflegerischer Belange erhebliche Einwände. Unter anderem sei der Erhalt dieses denkmalwerten Bestandes durch die neuen Planentwürfe erheblich gefährdet.

Schon bei den bisherigen Projektplanungen (ich erinnere mich an mindestens vier Verfahren im Zeitraum der letzten 21 Jahre) scheiterten drei Verfahren aufgrund erheblicher denkmalpflegerischer Bedenken und aus denkmalrechtlichen Gründen, so dass eine Erlaubniserteilung nach § 9 DSchG NW versagt blieb.

Angesichts der tiefen Eingriffe in die historisch gewachsene Bau- und Landschaftskultur musste die Erteilung dieser notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnis versagt bleiben. Vor allem aus städtebaulicher Sicht stand die Forderung nach einer denkmalgerechten Lösung und nach einer Bewahrung des Erscheinungsbildes im besonderen Interesse der Öffentlichkeit.

Einzig das vorletzte Verfahren von 2015, das mit erheblichem Aufwand eines Architektenwettbewerbs und nach Formulierung klarer Vorgaben letztlich einen umsetzbaren Siegerentwurf hervorbrachte, hielt sich gerade noch so an die fachlichen Beurteilungsvorgaben der Fachbehörde (damals WafD, Münster). Trotz der immer noch bemängelten Überdimensionierung entsprach der Siegerentwurf der Stuttgarter Architekten noch so eben den klar definierten rechtsgültigen Erfordernissen gegenüber den denkmalgeschützten Sichtbezügen, Blickachsen, dem Schutz der Silhouetten/ Außenansichten sowie gegenüber dem geschützten Erscheinungsbild.

So heißt es in der o. g. Veröffentlichung: *„Der Entwurf des 1. Preisträgers zeigt, wie ein großes Raumprogramm sensibel in den Berghang unterhalb der historischen Altstadt und im Rahmen der Sichtbeziehung eingefügt werden kann. Aus Sicht der Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen diese Planung, auch wenn festzuhalten ist, dass selbst der Siegerentwurf für das neue Hotel hinsichtlich der Störung des Erscheinungsbildes des Denkmalbereichs „Historischer Stadtkern Tecklenburg“ an der Grenze des fachlich Vertretbaren angelangt ist.“* (ebd.)

Die Realisierung dieses Entwurfes scheiterte jedoch angeblich an mangelnder Rentabilität. Laut der aktuellen Stellungnahme seien die von der Fachbehörde in Münster formulierten Beurteilungsgrundlagen, Empfehlungen und Planungsansätze in den nun offen gelegten Planungsentwürfen nicht mehr berücksichtigt worden. Sie würden vielmehr „konterkariert“, lautet nun der vernichtende Einwand in der aktuellen Stellungnahme des LWL-Fachamtes.

Mit dem Wettbewerbsergebnis wurde dokumentiert, was auch nach Rücksprache mit der an den Workshops teilnehmenden Vertreterin der Fachbehörde bestätigt wurde: Den Rückbau des jetzigen Burggrafen empfahlen alle an den Workshops beteiligten Experten. Eine Höhenreduzierung des Hotelturmes um zwei Geschosse sei demnach unvermeidbar. Demzufolge zeige der Siegerentwurf in der Fernansicht Planbauten, deren differenzierte Höhenentwicklung deutlich unterhalb des reduzierten Hotelturmes endet und die ein „Durchschimmern“ der besonderen Topographie erlaubte.

Festzustellen ist, dass die offengelegte überarbeitete Projektplanung des Ing.- Büros Hans Tovar & Partner vom 06.04.2021 zur Unterbringung der angeblich „unveränderbaren“ hohen Anzahl von Zimmern/Appartements nicht die von allen Experten dargestellte und damit einstimmig empfohlene Höhenreduzierung des zu errichtenden Hotelgebäudes zugelassen hat. Auch nicht umgesetzt wurde die empfohlene deutliche Höhendifferenzierung beim Appartement-Neubau, der laut Stellungnahme der LWL-Fachbehörde ohnehin nicht tragbar sei.

Der neue Entwurf beweist einmal mehr, dass das angestrebte Bauvolumen hier maßstäblich nicht unterzubringen ist – auch dann nicht, wenn man das Baugelände nach SW um den bestehenden Parkplatz und das Anwesen „Dr. Genzow“ erweitert. Ein zusätzliches Gebäude (Appartement-Neubau) lehnt die Fachbehörde deshalb zu Recht ab.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass die überarbeitete Projektplanung des Ing.- Büros Hans Tovar & Partner vom 06.04.2021 die städtebaulichen Entwurfsempfehlungen in den ganz wesentlichen Vorgaben auch nicht ansatzweise umgesetzt hat. Deshalb würde auch diese überarbeitete Projektplanung m. E. das Erscheinungsbild des Historischen Stadtkerns Tecklenburg und der angrenzenden eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler erheblich und wesentlich beeinträchtigen. Die Planung ist somit als erheblich denkmalunverträglich zu beurteilen. Sie ignoriert das überragende Interesse an einem Schutz und an der Erhaltung der unverbauten Situation.

b) 1. Stellungnahme zu dem aktuellen Bebauungsplanentwurf des Ing.-Büros Hans Tovar & Partner

Der Bebauungsplanentwurf des Ing.-Büros Hans Tovar & Partner ist bezüglich der zwei Neubauten auf die jetzt neu überarbeitete Projektplanung exakt abgestimmt. Vor allem aus den o. g. Gründen ist diese jedoch m. E. nicht denkmalverträglich und damit auch nicht erlaubnisfähig. Zugleich ist er keine denkmalverträgliche Grundlage für die im Baugenehmigungsverfahren unbedingt erforderliche Erlaubnis gem. § 9 DSchG NW. Für eine genaue Beurteilung weiterer festzustellender Probleme und erheblicher denkmalrechtlicher Bedenken fehlen darüber hinaus nach wie vor Angaben, die für eine abschließende Beurteilung erforderlich sind:

- Korrekte Höhenangaben zur straßenseitigen Höhe des bestehenden Hotels (genaue Vermaßungen sucht man vergebens; in den Medien werden ständig andere Zahlen genannt).
- Korrekte Höhenangaben zu den hangseitigen Gebäudefußpunkten, Trauf- und Firstpunkten.
- Geländeschnitte mit korrekten Angaben.
- Die Darstellung der geplanten Baumassen im Raum (korrekt dargestellte Fernwirkung und Fernaussicht, Sicht „Porta Marckana“, Königsstraße ...) auch unter Einbeziehung der geschützten Stadtsilhouette, hier vor allem auch unter Einbeziehung und im Bezug auf den Turm der denkmalgeschützten Ev. Stadtkirche.

Vor einer abschließenden Stellungnahme, die erst nach Vervollständigung der Bebauungsplanunterlagen möglich ist, verweise ich darüber hinaus auf meine erheblichen Bedenken zu früheren Versionen dieses Bebauungsplans, welche durch die aktuelle Überarbeitung nicht ausgeräumt sondern vielmehr noch weiter verstärkt worden sind.

Beschlussvorschlag:

Die Vorhabenplanung wurde aufgrund der Einwendungen überarbeitet. Die Höhen wurden ggü. dem erneuten Offenlageentwurf um ca. 50 cm beim Wohnhaus und 15-40 cm beim Hotel reduziert. Die Gebäudehöhe vom Hotel beträgt im überarbeiteten Planentwurf am östlichen Ende, bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße ca. 17,40 m und am westlichen Ende ca. 19,20 m. Das Wohnhaus besitzt eine Gebäudehöhe in Bezug auf die angrenzende Erschließungsstraße von ca. 14,90 m.

Die Höhen sind in der Planzeichnung festgesetzt und in der Begründung (siehe Kapitel 4.2.2) näher erläutert. Die Ansichten und Schnitte sind entsprechend überarbeitet und mit Höhenangaben versehen.

Bzgl. des Eingriffs in das Stad- und Landschaftsbild wird auf die Ausführungen in A I 15 verwiesen. Von der Ev. Stadtkirche aus besteht keine Sichtbeziehung. Auch wäre eine solche nicht geschützt.

Dem Hinweis wird z.T. gefolgt.

c)

2. Fazit

Schon der abgängige alte Burggraf hatte die Belange des Denkmalschutzes in eklatanter Weise ignoriert, weil die Planung sich nicht den Grundregeln einer verantwortungsvollen, am Gemeinwohl orientierten Landschaftskultur und städtebaulichen Denkmalpflege verpflichtet fühlte.

Während im Sieger-Entwurf von 2015 eine transparentere Planung noch ein Erkennen der Topographie zulassen könnte und damit das geschützte Erscheinungsbild z. B. von der Königstraße weniger stark beeinträchtigt wäre (bei einer noch möglichen und nur eingeschränkten Fernsicht vom öffentlichen Rundgang aus) und das jetzige geringe Volumen der Hotelruine die Fernsicht links und rechts am Baukörper vorbei erlaubt, würden die hier vorgelegte Planung auf einer Länge von angeblich 85 m bis über 100 m (keine genaue Zahl ablesbar beim Hotelneubau!!) und 36 m (Appartementhaus) die Fernsicht verriegeln. Die Darstellung der Fernsichtmöglichkeit in den Offenlegungsunterlagen der Stadt Tecklenburg (s. "Bebauungsplan Nr. 50 "Hotel Burggraf" ... Städtebaulich-Planerische Stellungnahme - Abwägung, S. 11) unterstellt zwar eine solche gegebene Blickachse, die es aber bei genauer Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten sowie der auskragenden Obergeschosse gar nicht mehr geben würde.

Festzustellen ist vielmehr, dass die Realisierung der Neubauplanung (bei der jetzt geplanten Geschoss- Anzahl) auch bei einer angenommen Geschosshöhe 3 Metern und angesichts der tatsächlichen Höhen des Umlandes, also z. B. Grabenhöhen, Höhen des öffentlich zugänglichen Rundgangs unterhalb der Wallkrone und der Straßenhöhe vor dem jetzigen Hotel) für das geschützte Erscheinungsbild folgende Auswirkungen hätte: Die sich trotz der Vegetation ergebenden Fernsichten und Ansichten sowie Blickbeziehungen, die sich aus historischer Bebauung und der Topographie des Umlandes ergeben, würden durch die geplanten Neubauhöhen nicht nur beeinträchtigt, sondern auf nahezu der gesamten Burgberglänge durchschnitten werden. Die geplanten neuen Türme würden dann das Erscheinungsbild vollends dominieren.

Wenn die Bauvorhaben (wie beabsichtigt – auf einer Länge offensichtlich von über 95 Metern mit auskragenden oberen Geschossen) so dicht an die Burgruine heranrücken, würden deren Silhouette und Ansicht von Süden aus Richtung Münsterland nahezu vollständig abgeschirmt; Fernsichten in und auf die topographisch bedingten Vorwerke der ehemaligen Verteidigungsanlagen würden unmöglich gemacht.

Damit ist davon auszugehen, dass die denkmalgeschützte Fernwirkung der Burgruine und der Stadtsilhouette von den Neubauten nicht nur dominiert würden. Sie würden vielmehr optisch nahezu vollends verriegelt/verbaut.

Das Erscheinungsbild und damit der Zeugniswert wie auch der prägende topographische

Beschlussvorschlag:

Die Entstehung des Bestandsbaus ist nicht Teil des Verfahrens.

Der Eingriff der aktuellen Planung in das Stadt- und Landschaftsbild ist im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgehandelt worden. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in A I 15 verwiesen.

Unter A I 15b) sind auch die Auswirkungen der neuen und ggü. dem Wettbewerbssentwurf geänderten Gebäudekörper/-maße untersucht.

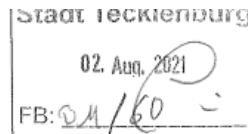
Die Wirtschaftlichkeit wurde vom Vorhabenträger untersucht. Sie führte u.A. zur Aufnahme der Wohnnutzung, um eine krisensichere Nutzungsmischung zu generieren. Die Berechnungen der DEHOGA sind daher für das Vorhaben nicht relevant.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Wirkungsraum des eingetragenen Denkmals sowie des geschützten Denkmalbereichs Nr.1 "Historischer Stadtkern Tecklenburg" würden damit in nicht vertretbarer Weise eingeschränkt bzw. erheblich gestört und verunklärt. Ein derartiges Vorgehen widerspricht der Erhaltensverpflichtung und wäre m. E. aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erlaubnisfähig nach § 9 DSchG NW. Denkmalpolitisch wäre eine Hinnahme von nur vorgeschobenen, scheinbar öffentlichen Wirtschaftsinteressen eine Katastrophe: Planerisch ein viel größerer Sündenfall, bei dem die rein privaten Interessen an der Vermarktung von geschützter Kulturlandschaft alles Andere dominieren - koste es, was es wolle. Ökonomisch riskant und rein auf kurzfristigen Profit hoffend, wobei nicht nur privater Grund vermarktet werden soll, sondern auch im öffentlichen Besitz befindlicher. Dass sich ein Hotelneubau mit einem Investitionsvolumen nicht rechnen kann, das haben Berechnungen der DEHOGA schon längst belegt. Für einen sich erfreulich entwickelnden "Sanften Tourismus" wären diese Investitionen sogar kontraproduktiv. Für die öffentliche Infrastruktur wären sie vielmehr überflüssig.	
	19. Bürger/in vom 01.08.2021	
	als unmittelbarer Nachbar von Haus Marck nutze ich mehrmals wöchentlich die Wege rund um das Wasserschloss. Z. Zt. Kann ich lediglich das Dach des alten Hotels erkennen. Unvorstellbar für mich ist die Vorstellung, zukünftig einen unmittelbaren Blick auf den gesamten Baukörper des geplanten neuen Hotels zu haben. Der bestehende Baumbestand wird weichen müssen, um den Gästen den versprochenen freien Blick ins Münsterland zu ermöglichen. Damit wird das historische Erscheinungsbild von Tecklenburg unwiderbringlich zerstört. Auch besteht für mich die Befürchtung, dass die derzeitige Hotelruine durch eine noch viel größere ersetzt wird, wenn sich das geplante Bauvorhaben als unwirtschaftlich erweist.	Beschlussvorschlag: Der Eingriff in das Stad- und Landschaftsbild ist im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgehandelt worden. Es wird auf die Ausführungen in A I 15 verwiesen. Baumrodungen außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur in geringem Umfang zulässig, sodass der waldartige Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt (Festsetzung Nr. 5). Die Wirtschaftlichkeit wurde seitens des Vorhabenträgers überprüft. Diese Prüfung hat u.A. zur Aufnahme von Wohnnutzung ggü. dem Wettbewerbsergebnis geführt. Durch diese Nutzungsmischung wurde eine robuste und nachhaltige Nutzungsstruktur geschaffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

20. Bürger/in
vom 02.08.2021

Betr. Bauvorhaben 'Burggraf'



Sehr geehrter Herr Streit,
ich möchte hier einige Bedenken gegen das geplante Projekt äußern.

Seit 27 Jahren bin ich Tecklenburger Bürgerin, genauso lange arbeite ich im Verkauf für die Töpferei Schulte-Hebbing, bin vor 2 Jahren im 'Schiefer Haus', seitdem im 'Krummacher Haus'.

Im Rahmen dieser Tätigkeit kam (und kommt) ich mit unzähligen Besuchern der Stadt ins Gespräch. Tatsächlich übernehmen die Tecklenburger Geschäftsleute häufig die Touristeninformation. Die Besucher kommen, weil sie einen schönen, intakten Ort erleben wollen.

Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Der Eingriff in das Stad- und Landschaftsbild ist im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgehandelt worden.

Es wird auf die Ausführungen in A I 15 verwiesen.

Hinsichtlich des Parkplatzverkaufs und des Verlusts öffentlicher Stellplätze wird auf die Ausführungen in A II 2a) verwiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die schätzen es einen Ort zu finden,
der nicht die alltägliche Lebenswelt abbildet.

Da räume ich ein: an der Ruine
des alten 'Burggraf' wird häufig Anstoß
genommen.

Aber: der Abriss würde genügen.

Die Besucher kommen aber nicht um
ein überdimensioniertes Gebäude
im Parkhausstil zu sehen.

Die geplanten Gebäude sind architektonisch
auf dem Niveau von
Massentouristen unterkühlt.

Die Gebäude vermitteln den Eindruck von
'Ausverkauf' der Stadt.

Die Besucher schätzen es, dass unser
Ort nicht primär kommerziell geprägt
ist.

Die Stadt verliert ihr Gesicht

Der Bau versteht sich ein beliebiges
Aussehen,
d.h., so ein Gebäude könnte überall
auf der Welt stehen ...

Wir könnten ein Gebäude brauchen,
das zur Identität der Stadt passt.

Das geplante Gebäude hat keinerlei
Ausstrahlung, nimmt keinen Bezug
zu unserer baulichen Geschichte auf.

Auch die Baustoffe scheinen nicht
über das alltäglich zu Sehende hinaus-
zugehen, warum sollte man dafür nach
Tecklenburg kommen?
Es wird keinerlei ästhetischer Reiz
geboten.

Wo sollen aber demnächst Besucher von
Cafés, Restaurants, Geschäften parken?

Park and ride? Da kommt keiner mehr...

Wir möchten diesen Bau auf keinen Fall,
und ich denke, viele Besucher der Stadt
sehen das genauso.

Die Gesamterscheinung der Stadt
verliert eindeutig an Reiz.

Ich bitte sehr, die ausstehende Entscheidung
zu überdenken.

Der geplante Bau ist ein Schritt in
die falsche Richtung.

	21. Bürger/in vom 02.08.2021	
a)	Sehr geehrter Damen und Herren, als Bürger Tecklenburgs möchte ich hiermit die Gelegenheit nutzen, sowohl zu dem Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Hotel Burggraf“, als auch zu dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Anpassung Sondergebiet Hotel Burggraf“ Stellung zu nehmen: <u>Gesetzliches Leitbild für eine Bauleitplanung</u> Mit großer Besorgnis muss ich zu Kenntnis nehmen, dass sowohl der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als auch der Entwurf des Flächennutzungsplanes sich nicht an dem gesetzlichen Auftrag der planerischen Konfliktbewältigung ausrichten. Gesetzlicher Auftrag ist, dass ein Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB wenigstens diejenigen Festsetzungen enthält, die zur Bewältigung vorhandener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte notwendig sind. Ich vermag nicht zu erkennen, dass dieser gesetzliche Auftrag durch die beabsichtigte Planung beachtet wird. Es ist vielmehr festzustellen, dass die beabsichtigte Planung einen städtebaulichen Konflikt geradezu heraufbeschwört. Es handelt sich nach meiner Bewertung um eine offensichtliche Fehlplanung, die in mehrfacher Hinsicht nicht mit den gesetzlichen Bestimmungen in Einklang zu bringen ist. Hierzu im Einzelnen:	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

b)

Gefälligkeitsplanung

Eine Gemeinde ist nach ständiger Rechtsprechung zwar bei der Planung grundsätzlich nicht daran gehindert, ein Konzept zur Grundlage ihrer Planung zu machen, das von einem Privaten entwickelt worden ist; sie kann vielmehr hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nehmen und sich dabei an den Wünschen eines Vorhabensträgers orientieren, solange sie zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Wenn aber die Gemeinde die privaten Interessen eines Investors derart in Vordergrund treten lässt, sodass eigene städtebauliche Interessen vollständig in den Hintergrund treten und sich auf eine Anscheinslegitimation reduzieren lassen, so ist die Schwelle zur rechtswidrigen und unzulässigen Gefälligkeitsplanung überschritten. Das ist nach meiner Einschätzung der Fall, denn anders, als dies die Betitelung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes suggeriert, geht es bei dem Vorhaben erkennbar nicht um eine Hotelanlage und deren langfristige Absicherung, sondern um ein Vorhaben des exklusiven Wohnens mit Münsterlandblick, das im Rahmen einer Gefälligkeitsplanung zu Gunsten des Investors den Münsterlandblick am Burgstandort okkupieren und vermarkten soll; dies bei Außerachtlassung sämtlicher dagegen sprechender Belange und insbesondere der Belange des Denkmalschutzes.

Die Hinweise auf eine Gefälligkeitsplanung ergeben sich aus den ausgelegten Unterlagen in aller Deutlichkeit. Gefälligkeitsplanung und eine damit Hand in Hand gehende Vorwegbindung der Gemeinde, sind augenscheinlich. So wird in der Entwurfsbegründung sogar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Überarbeitung des Vorhabens nach den Maßgaben des neuen Betreibers zwingend erforderlich gewesen sei.

Dies wird nach meiner Einschätzung insbesondere an der Stellungnahme der Gemeinde in Bezug auf die ablehnende Haltung LWL-Denkmalpflege vom 27.02.2018 deutlich. Die LWL-Denkmalpflege weist in der vorbenannten Stellungnahme in aller Deutlichkeit darauf hin, dass der aktuelle Stand des Bauvorhabens aus Gründen des Denkmalschutzes abzulehnen ist und insbesondere auch der durchgeführte Architektenwettbewerb kein Grund sein könne, diesen Bedenken entgegenzutreten, da dieser Architektenwettbewerb nicht noch die Ergänzung des Vorhabens mit einem weiteren Gebäudekomplex beinhaltet habe. Hierzu wird dann – wie oben aufgeführt –, dass die Überarbeitung nach den Maßgaben des neuen Betreibers zwingend erforderlich gewesen sei.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

c)	<u>Keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u> Diese Bindung an die Vorgaben des Investors wird aber auch noch unter einem weiteren Gesichtspunkt deutlich: So folgt hier nicht, wie bauplanungsrechtlich vorgesehen, der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan, sondern aufgrund des erkennbaren Widerspruchs zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, der wiederum von der Bezirksregierung moniert worden ist, wird auch noch „konsequent“ der Flächennutzungsplan nach den Vorgaben des Investors abgeändert. Von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann demgemäß keine Rede sein. Eine unbefangene Formulierung des Flächennutzungsplanes, der losgelöst von den Vorgaben und wertneutral eine Zielorientierung formuliert, ist hier offensichtlich nicht gegeben.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.
----	---	---

d)

Zielsetzung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Vorgabe für einen Bebauungsplan soll unter anderem sein, dass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Laut dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sei es Ziel, die vorhandene Sonderbaufläche (S) in eine gemischte Baufläche (M) zu ändern und geringfügig zu vergrößern, um das beschriebene Vorhanden realisieren zu können und u.a. auch das historische Zentrum zu stärken. Bei näherer Betrachtung des Vorhabens wird allerdings deutlich, dass es sich in Bezug auf die Baufläche weder um eine geringfügige Vergrößerung handelt, noch dass das Bauvorhaben im Kontext mit der "Historie" steht. Die Zielsetzungen der Flächennutzungsplanänderungen, wie diese innerhalb des Änderungsentwurfs selbst formuliert sind, können mit dem tatsächlich beabsichtigten Vorhaben schlicht nicht erreicht werden. Auch hier soll mit der formulierten Zielsetzung wiederum eine Legitimation suggeriert werden, dies in dem Wissen, dass das hier beabsichtige Vorhaben gerade nicht eine lediglich geringfügige Vergrößerung des Altbestandes darstellt und sich insbesondere auch in keiner Weise im Kontext mit der Historie steht, sondern die bauliche Historie in eklatanter Weise missachtet! Die Festsetzung eines urbanen Gebietes erlaubt eine massive Bebauung hier mit einer Versiegelung von bis zu 100 %. Eine derartige massive Versiegelung widerspricht den besonderen Gegebenheiten des Gebietes mit kulturhistorischer Bedeutung. Hier wird einer rücksichtslosen Bebauung Vorschub geleistet und doch nicht den angegebenen Zielsetzungen.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

e)	<u>Kein Urbanes Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung</u> Die Darstellungen innerhalb des Flächennutzungsplanes als "gemischte Baufläche" wird der Realität doch offensichtlich nicht gerecht. Es handelt sich doch nicht um einen üblichen gewachsenen innerstädtischen Bereich, in dem Wohnen und Arbeiten auf engem Raum geordnet im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung in Einklang gebracht werden müssen. Die Abkehr vom bisherigen Sondergebiet zum urbanen Gebiet wird doch den spezifischen Eigenschaften des Gebietes im Burghang in keine Weise gerecht und stellt sich in meinen Augen als missbräuchlichen Rückgriff auf eine urbane Mischgebietsklassifizierung da, um den wirtschaftlichen Interessen des Investors, das erkennbar darauf gerichtet ist, im maximalen Umfang Bauland für teures bzw. exklusives Wohnen zu generieren, zu entsprechen. Dies mutet wie eine Planung an, die sich gehorsam den Interessen des Investors unterwirft.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
----	--	--

f)

Neuer Planungsschwerpunkt

Bei Durchsicht und Bewertung der Planungsunterlagen wird überaus deutlich, dass sich die Planungsausrichtung über die Jahre immer weiter in Richtung der wirtschaftlichen Interessen des Investors bis heute verlagert hat. Der Schwerpunkt der Planung ist bei dem Vorhaben längst nicht auf eine Reaktivierung bzw. Nachnutzung im bestehenden Bestand ausgerichtet, sondern auf eine umfassende Erweiterung der Bausubstanz, die erheblichen Kompensationsbedarf zwingend auslöst aufgrund des Umfangs der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Die Belange des Denkmalschutzes sind in den bisherigen Planungsphasen dabei erkennbar immer weiter in das Hintertreffen geraten. Dies ist angesichts der offenkundigen hohen Standortsensibilität (Bauvorhaben wird die mittelalterliche Burgruine weithin sichtbar abschirmen) schlechthin nicht mehr nachvollziehbar.

Nach meiner Einschätzung wäre zu erwarten, dass ein Flächennutzungsplan Vorgaben zu einer maßvollen Innenentwicklung macht und dabei die sich geradezu aufdrängenden betroffenen Belange bereits im Sinne von Vorgaben zur anschließenden bauplanerischen Konfliktbewältigung bereits anspricht und hierzu anleitende Vorgaben macht.

Das leistet der Entwurf des Flächennutzungsplanes nach meiner Einschätzung nicht. Dem Bebauungsplanentwurf folgend (Entwicklung des Flächennutzungsplanes aus dem Bebauungsplan bzw., aus dem Vorhaben des Investors) wird vielmehr noch zusätzlicher erheblicher Kompensationsbedarf außerhalb des Innenbereichs auslöst. Es stellt sich dabei als Augenwischerei dar, wenn im Rahmen der Änderungen des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen wird, dass die an die Baufläche angrenzenden baumbestandenen Grünflächen doch weitgehend als solche erhalten bleiben würden. Tatsache ist doch vielmehr die erkennbare Zielsetzung des Projektes, den "Münsterland Blick" in maximal wirtschaftlicher Weise zu erschließen unter umfassender Freistellung der Gebäudekomplexe in Südrichtung bzw. Blickrichtung Münsterland. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten zukünftigen Ausdehnung des Komplexes "Hotel" und des zusätzlichen Komplexes "Appartementhaus" ist offensichtlich, dass entgegen der im Änderungsentwurf aufgenommenen Argumentation die Neuversiegelung eben nicht so gering wie möglich gehalten wird und angrenzende baumbestandene Grünflächen insoweit keinen Ausgleich schaffen!

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

g)

Belange des Denkmalschutzes

Zu dem vorgenannten Punkt erschöpfen sich die Anmerkungen im Rahmen des Entwurfs zur Flächennutzungsplanänderung in wenigen Bemerkungen, wonach weder Baudenkmäler vorhanden seien noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Dies gilt auch für den Entwurf des Bebauungsplanes. Allein auf dem Umstand, dass nördlich des Hotels sich der Wierturm befinde, der in einem denkmalgeschützten Bereich gelegen sei, wird kurz eingegangen und Beeinträchtigungen werden erkennbar in der Weise relativiert, dass insoweit doch der Architektenwettbewerb stattgefunden habe. Es seien doch auch die denkmalgeschützten Sichtachsen berücksichtigt. Ausgeblendet werden hingegen die doch naheliegenden abwägungsrelevanten Belange, die sich infolge der besonderen Lage ergeben: So wäre es Aufgabe des Flächennutzungsplanes, hier losgelöst von den spezifischen Vorgaben eines Investors zunächst einmal für die nachfolgende Bauleitplanung entsprechende Vorgaben zu formulieren, die sich mit den historisch gewachsenen Gegebenheiten des Burgberges beschäftigen. Die Bedeutung des Burgberges, der sich in seiner höheren Lage im Wesentlichen noch unbebaut in Richtung Süden präsentiert, wird im Flächennutzungsplan nicht erkennbar und auch im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt.

Das Vorhandensein der historischen Gartenterrasse in Richtung Südlage als Element der Burganlage wird mit keinem Wort erwähnt. Dabei ist dieser Gartenbereich ein Teil der Historie Tecklenburgs und steht im Zusammenhang sowohl mit der historischen Burganlage, als auch der späteren Stadthistorie. Burgmauer und vorgelagerte Terrasse sind dabei ein historischer Bestandteil der Burganlage. Die dort erfolgende Gartennutzung, entlang der vor nicht allzu langer Zeit restaurierten Burgwallanlage schützt und erhält in privater Hand die historische angelegte Terrasse auf. Schon seit Zeiten des Kommerzienrates Meese erfolgt hier eine Gartennutzung. Sie ist ebenso Bestandteil der Stadtgeschichte und greift darüberhinausgehend die architektonische Historie auf, indem der freie Blick zur Burgruine weit ins Münsterland eröffnet worden ist. Diese Besonderheit dieser Gartenanlage Tecklenburgs findet sogar Erwähnung bei Google-Maps.

Eine Freistellung von Bewuchs in südliche Richtung unterhalb der Burgruine in Form einer Gartenterrasse greift die historische Komponente einer mittelalterlichen Burg auf, indem üblicherweise an solchen Burgstandorten in Richtung Süden Gärten vorgehalten worden sind und insbesondere aber auch die freie Sicht auf den Fuß der Wallanlage im Verteidigungsfalle erforderlich war. Schon der Flächennutzungsplan blenden hier den Burgberg nebst Gartenterrasse aus und beschränkt das Augenmerk planerisch auf eine allenfalls zu beachtende Sichtachse. Dies ist nur so verständlich, dass die gesamte Planung von dem Gedanken getragen ist, dass sich beim Thema Burggraf jetzt endlich mal etwas tun muss, und zwar egal um welchen Preis. So aber läuft die Planung darauf hinaus, dass eine alte Bausünde in Form des abgängigen Hotels Burggraf durch eine neue und ungleich schwerwiegendere Bausünde ersetzt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu im Einzelnen:

Mit dem wiederholten Hinweisen auf den Architektenwettbewerb soll eine Rechtfertigung des nach aktuellem Stand geplanten Vorhabens vor dem Hintergrund der Belange des Denkmalschutzes erfolgen. Dies überzeugt in keiner Weise. Denn weder ist das heutige Vorhaben deckungsgleich mit dem Vorhaben, welches Gegenstand des seinerzeitigen Wettbewerbs waren, noch lassen sich die Belange des Denkmalschutzes vorliegend auf gerade einmal 5 Sichtachsen gem. Denkmalschutzsatzung reduzieren.

Schutzgut des Denkmalschutzes ist doch insbesondere die Burg Tecklenburg bestehend aus Haupt- und Vorburg mit zugehörigen Befestigungsmauern, Bastionen, Kasematten und vorgelagerten Bermen, Gräben und befestigten Hängen, mit der Zuwegung sowie dem 1570 entstandenen und seit 1660 als Legge genutzten Torhaus und mit den obertägig erhaltenen Mauern und Geländeresten sowie untertätig erhaltenen Fundamentresten, Keller, Brunnen, Gänge, Kasematten und Gräben (vergleiche vorläufige Unterschutzstellung vom 26.07.1990).

Wörtlich hat die Gemeinde die denkmalschutzrechtlichen Belange in Bezug insbesondere auch auf die Burg wie folgt eingeschätzt: „Diese öffentlichen Belange sind von so überragender Bedeutung, dass eventuelle wirtschaftliche Interessen von Grundstückseigentümern und Grundstücksnutzern an einer denkmalrechtlich nicht zulässigen Ausnutzung dieses Bereiches zurückstehen müssten“. An dieser zutreffenden Einschätzung müssen sich auch die heutigen Akteure messen lassen.

Betrachtet man zudem die Denkmalsatzung der Stadt Tecklenburg, so wird anhand § 2 deutlich, dass nicht nur ein Silhouettenschutz festgelegt ist, sondern insbesondere auch das Erscheinungsbild nach § 2 Nr 1 und die Struktur und Grundriss nach § 3 Nr 3 der Satzung. Der Schutz der Burgruine nebst Burgberg ist demgemäß rechtlich in dreifacher Hinsicht abgesichert.

Dabei ist zunächst das Erscheinungsbild geschützt und dies bezieht sich offensichtlich nicht nur auf die Silhouette, sondern auf das Erscheinungsbild der Hanggliederungen durch Terrassenbildung und Futtermauern, die Reste der historischen Stadt und Burgbefestigung sowie die Sichtbezüge, die sich aus Bebauung und Straßenführung ergeben. Mitnichten reicht es demgemäß aus, sich allein mit der gewünschten Abwägungsreduzierung auf den Erhalt einer Sichtachse zum Wierturm zu beschäftigen!

Gerade der Schutz des Erscheinungsbildes gebietet die Offenhaltung der Blickbeziehungen auf die geschützten Objekte aus den jeweiligen Perspektiven. Dies bedeutet für die Burgruine nebst Wallanlage und vorgelagerter Terrasse, dass deren Erscheinungsbild nicht durch massive und weithin in das Münsterland zu sehende Baukörper einfach abgeschirmt werden dürfen. Genau dies ist aber offensichtliches Projektziel, da es um die Vermarktung des Münsterlandblickes geht und demgemäß der Blick auf die Burgruine durch den Blick auf die beiden massiven Baukörper ersetzt wird.

Was zudem den Schutz der Silhouette gem. § 2 Nr 2 der Denkmalsatzung anbetrifft, so lässt sich dieser ganz gewiss nicht auf eine minimale Sichtschneise allein auf den Wierturm reduzieren, so wie dies aber argumentiert wird. Burgberg nebst Wallmauer und vorgelagerte Terrassen sind vielmehr Bestandteil sowohl des Erscheinungsbildes als aber auch der wahrnehmbaren Stadtsilhouette. Soweit dort Bewuchs Sichtbezüge insbesondere in der Sommerzeit durch Belaubung einschränkt, ändert dies nichts daran, dass auch über den Silhouettenschutz der Burgberg zu erfassen ist. Dieser ist nämlich nicht an dem sich dem stetigen Wandel unterliegendem Bewuchs zu beurteilen, sondern an der historischen baulichen Substanz in der exponierten Burgberglage! Nicht anders bewertet dies augenscheinlich die Stadt Tecklenburg selbst, die zur Wahrung des an den Baukörpern orientierten Silhouettenschutzes an die Eigentümer des dem Wierturm vorgelagerten

Grundstücks mit der Bitte herangetreten ist, hier doch Bewuchs zu entfernen, um die Sicht auf den Baukörper besser zu gewährleisten.

Schließlich sind nach § 2 Nr 3 der Satzung auch die Brüstungs- und Futtermauern sowie die vorhandenen Freiflächen und die Buranlage mit den Resten der Befestigungsanlage in ihrer Struktur und im Grundriss geschützt. Mit dem Vorhaben wird in massiver Weise in den Burghang eingegriffen, und zwar unmittelbar an der Terrasse am Burgwall. Der historische Grundriss erfährt damit eine Beeinträchtigung, da massive Baukörper Auswirkungen auf die Stabilität des Hangfußes haben können. Dies gilt insbesondere für die Bauphase, als aber auch für den weiteren Betrieb. Denn durch den massiven Eingriff in die Hangstruktur ist die Stabilität gefährdet und auch die geohydrologischen Verhältnisse sind in diesem Zusammenhang schon nach den ausgelegten Unterlagen aus problematisch zu bewerten. Ein derart massiver Baukörper im Burghang direkt unter der Buranlage stellt ein hohes Risiko demgemäß auch für die nach § 2 N. 3 der Satzung geschützten Belange dar.

Betrachtet man die Erwägungen, die beide Entwürfe tragen, so ist festzustellen, dass sich wie ein roter Faden bei den kleingehaltenen Erwägungen zum Denkmalschutz die Erwägungen zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens durchziehen und dem besonders hohem Gewicht des Denkmalschutzes in dieser exponierten Lage in keiner Weise Rechnung getragen wird. Es ist offensichtlich, dass hier die Belange des Denkmalschutzes zwar nicht schon im Ansatz verkannt werden, diese aber von vornherein in den Dienst eines vorgegebenen Investorenkonzepts gestellt. Dies wird einer gerichtlichen Kontrolle wohl kaum standhalten.

Verkannt wird, dass das Vorhaben auf mindestens Jahrzehnte angesichts der konzipierten Größe das Ortsbild von Tecklenburg maßgeblich verändern wird und das Ortsbild auf diese Jahrzehnte prägen wird. Angesichts der Größe und Lage handelt es sich um einen in seinen Folgen kaum überschätzbaren Eingriff in die Belange des Denkmalschutzes. Dass eine Verringerung der Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, wird gebetsmühlenhaft von jedem Investor in dem Raum gestellt. Dass hingegen eine Verringerung des Baumasse wirtschaftlich nicht vertretbar sei, ist vorliegend in keiner Weise plausibel gemacht und erschöpft sich in einer Behauptung, die in dem bisherigen Begründungsentwurf einfach übernommen worden ist. Insbesondere ist auch in keiner Weise nachvollziehbar, dass ausschließlich dieser Standort nur für eine ohnehin vorgebliche Hotelanlage in Betracht kommt und deswegen die herausragenden Belange des Denkmalschutzes in Anbetracht einer Burganlage auf einem Burgberg hier zurückgestellt werden.

Es ist offensichtlich, dass der Baukörper zukünftig den Burgberg anstelle der Burg einnehmen wird. Der Baukörper, denn als einheitlicher Baukörper präsentieren sich die beiden Gebäude ohnehin, wird die gesamte nähere und weitere Umgebung bzw. das Orts- und Landschaftsbild zukünftig mit seiner prägenden singulären Massivität vollständig beherrschen. Es ist geradezu handgreiflich, dass das Bauwerk im unmittelbaren Nahebereich zur Burg eine unvermeidbare Beeinträchtigung des Wesens des Baudenkmals und seines Erscheinungsbildes darstellen wird. Der Wirkungsraum des Denkmals würde in nicht vertretbarer Weise beschnitten, wenn das Vorhaben – wie beabsichtigt – bis auf wenige Meter an die Burgruine heranrückt und diese auch noch vollständig in Richtung Münsterland abschirmt.

Schon der abgängige alte Burggraf hat die Belange des Denkmalschutzes in eklatanter Weise ignoriert. Planerisch wäre demgemäß dieser Mangel jetzt im Sinne einer Konfliktbewältigung zu beseitigen. Indessen soll hier massiv noch zusätzlich der freie Blick in Richtung Süden dauerhaft versteilt werden. Anstelle, dass das überlieferte Erscheinungsbild gewahrt wird, soll es aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus dauerhaft beseitigt werden. Ein derartiges Vorgehen widerspricht der Erhaltungsverpflichtung.

Die Belange des Denkmalschutzes sind vorliegend nur gewahrt, wenn die für die Burganlage bedeutsame Umgebung Sichtbezüge und Erscheinungsbild berücksichtigt werden. Alle Standorte, von denen die Sichtbezüge und Blickfelder aus Nah- und Fernbereich ausgehen, sind dabei zu berücksichtigen. Egal, aus welcher Perspektive nun aus dem Münsterland oder vom Burgstandort betrachtet, erweist sich das Vorhaben als negativer, den Burgstandort ersetzender massiver Baukörper, der sich nicht einfügt, sondern aufdringlich und störend wirkt und an die Bausündenzeiten der Nachkriegszeit erinnert.

Von einer Überschreitung der Schwelle zur Verunstaltung ist auszugehen. Diese ist vorliegend zu bejahen, da das Vorhaben unmittelbar in das historische Blickfeld eingerückt wird und optisch Unruhe stiften wird und insbesondere die ästhetisch wertvolle Einzigartigkeit des historischen Burgstandortes und der mittelalterlichen Stadt Tecklenburg massiv beeinträchtigt. Die Offenhaltung dieses historischen Panoramablickes wird als Zielsetzung nicht erkannt. Ganz im Gegenteil: Gerade eben der historische Panoramablick soll hier augenscheinlich an einen Investor verkauft werden.

Ökologische funktionelle Raumgliederung und kulturhistorische Raumgliederung gehen bisher an dem Standort im Wesentlichen Hand in Hand mit Ausnahme der „alten Bausünde Burggraf“. Überlegungen zum Tourismus und Fremdenverkehr sind vorliegend nicht geeignet, diese Komponenten der Raumgliederung in Frage zu stellen. Denn maßgeblich für den Tourismus ist doch gerade eben die kulturhistorische Bedeutung und insbesondere das Erscheinungsbild, welches Hauptimpuls für den Tourismus ist. Demgemäß führt die Planung sogar in das Gegenteil des Gewollten und kann folglich auch nicht mit entsprechendem Gewicht anderen Belangen entgegengehalten werden.

Die Ausstrahlungskraft der Burgruine hängt angesichts der Lage auf einem Burgberg wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung ab. Das ist gerade an diesem Standort von besonderer Bedeutung, da die Wirkung der historischen Burganlage wegen ihres architektonischen Konzepts und der topografischen Situation maßgeblich von der Aufrechterhaltung eben des Blicks auf das Erscheinungsbild und die Sichtachsen abhängig ist. Die dominierende und prägende Wirkung des

Burgberges mit Burg ginge nicht nur verloren. Sie würde vielmehr durch die dominierende und prägende Wirkung des Neubaukomplexes ersetzt. Bei abendlicher bzw. nächtlicher Beleuchtung würde sich das Vorhaben weithin in das Münsterland zudem wie ein „gelandetes Ufo“ präsentieren. Es ist evident, dass die Planung eine wesentliche Prämisse des Denkmalschutzes ignoriert. Denkmalschutz braucht Umgebungsschutz. Denkmalschutz braucht aber nicht offensichtliche Verstöße gegen das Gebot der denkmalschutzrechtlichen Rücksichtnahme.

Neubauten im Umfeld einer historischen Burganlage müssen sich an dem Maßstab messen lassen, den diese historische und denkmalgeschützte Anlage gesetzt hat. Ein Neubau darf insbesondere nicht das Denkmal erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, die das Denkmal verkörpert. Denkt man mal darüber nach, so ist offensichtlich, dass das Bauvorhaben sämtliche dieser Negativmerkmale erfüllt.

Als künftig landschaftsprägendes Element tritt das beabsichtigte Vorhaben in bewusste Konkurrenz zur historischen Burganlage, da der Münsterlandblick vom bisherigen Burgstandort eine wesentliche Vermarktungskomponente des Projektes ist. Die Burganlage würde zwangsläufig in den Hintergrund treten und der rücksichtslosen Okkupation des Burgbergs würde Vorschub geleistet; dies mit der Zielsetzung hochpreisigen Wohnraum für exklusives Wohnen zu generieren.

Die bisherige lapidare Zurückweisung der schon einmal erhobenen Einwendungen von Seiten unmittelbar betroffener Grundeigentümer der Gartenterrasse, die historisch der Burgmauer vorgelagert ist, ist bemerkenswert in ihrer Art und wirkt eher unbeholfen. So sei es halt hinzunehmen, dass lieb gewonnene Gewohnheiten sich verändern würden und Blickbeziehungen nun einmal nicht geschützt sein. Verkannt wird dabei die kulturhistorische Bedeutung der Gartenterrasse, deren derzeitige Nutzungen sich insbesondere in die Belange des Denkmalschutzes vortrefflich integriert und zu einem Burgberg nebst Burgruine offenkundig passt. Die Schutzgutqualität wird verkannt, die Gartenterrasse ist nicht nur für sich genommen ein Schutzgut mit kulturhistorischer Bedeutung, sondern auch im Kontext mit der Burgruine und der historischen Stadtsilhouette und dem Erscheinungsbild. Solche Belange des Denkmalschutzes können hier insbesondere auch von den Betroffenen im Sinne eine normativen Drittschutzes geltend gemacht werden.

h) Denkmalschutz und Landschaftsbild

In zutreffender Weise wird bei den Entwürfen unterstellt, dass dem Plangebiet und seinem Umfeld eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild zukommt. Vor diesem Hintergrund ist wiederum völlig unverständlich, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Ergebnis dann gerade eben der Zielsetzung zuwiderlaufen. Burg und Burgberg bilden eine Einheit. Eine mittelalterliche Stadtstruktur geprägt von einer Burgruine, die sich auf einem Burgberg befindet, entspricht einem historischen Gesamtbild und entspricht im Übrigen dem Erwartungsbild auch schon eines Laien, wenn dieser eine mittelalterliche Stadt mit Burgruine und Burg aufsucht.

Dies gilt umso mehr, als dass bei Betrachtung aus der Ebene heraus die Erwartungshaltung des Betrachters auf die Sicht einer mittelalterlichen Burg bzw. Burgruine gerichtet ist. Wenigstens ansatzweise sucht ein Betrachter Komponenten, die diesem historischen Umfeld Rechnung tragen. Das Erkennbarmachen historischer Komponenten in Richtung Ebene wäre üblicherweise zu erwarten und würde der hohen Bedeutung des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung tragen. Eine flackstandartige Bausubstanz aus den 70ziger Jahren, wie sie gegenwärtig vor Ort noch zu finden ist, entspricht vor diesem Hintergrund nach heutiger Betrachtung schlicht einer Bausünde. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung wäre folglich heute eine maßvoll gegensteuernde Zielsetzung zu erwarten. Die Rücknahme des Baukörpers bzw. ein "Unsichtbarmachen" wäre zu erwarten. Indessen ist das Anerkenntnis der hohen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild augenscheinlich nur ein Lippenbekenntnis, da ein massiver Bauriegel vor den gesamten Burgberg und vor die Burgruine gelegt wird und insbesondere das Erscheinungsbild und der Silhouettenschutz schlicht nicht interessieren.

Festzustellen ist zudem, dass die vorkommenden Sach- und Kulturgüter sich nicht in dem abgängigen Hotel, der Burgruine, dem Aussichtsturm und dem den Gebäudestrukturen am Meesenhof erschöpfen. Vielmehr ist insbesondere auch die Bedeutung der geschützten Terrassen- bzw. Hanglagen zu berücksichtigen. Die dem Wall vorgelagerte Terrasse gehört zum Erscheinungsbild, was bisher in der Planung nicht erkannt worden ist. Zudem bilden Burgruine und Burgberg eine zu schützende Einheit. Auch letzteres wird verkannt.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

i)

Auswirkungsprognose

Innerhalb der Auswirkungsprognose zu den Planentwürfen wird zudem ausgeführt, dass mit Blick auf die Gebäudekubaturen doch schließlich der Architektenwettbewerb durchgeführt worden sei und die Auswirkungen mit Blick auf die Belange des Denkmalschutzes insoweit nicht als erheblich einzuschätzen sein. Dies entspricht aus den bereits aufgeführten Gründen nicht den Tatsachen, da weder das seinerzeitige Vorhaben identisch mit dem heutigen Vorhaben ist noch alle Betroffenheiten des Denkmalschutzes erkannt und berücksichtigt worden sind.

Zurecht wird von Seiten LWL-Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass die Errichtung des weiteren Appartementhauses nicht innerhalb des Architektenwettbewerbs zum Auftragsinhalt gemacht worden ist. Insofern verleiten hier die beiden Planungsentwürfe zu Heranziehungsdefiziten. Denn die Ergänzung der Gebäudekubatur um den weiteren Komplex Appartementhaus war nicht vorgesehen und ist auch nicht Gegenstand seinerzeitiger denkmalschutzrechtlicher Erwägungen im Rahmen der Architektenplanung gewesen. Selbst wenn im Rahmen des Architektenwettbewerbs denkmalgeschützte Sichtachsen zugrunde gelegt worden sind, ist im Rahmen des Architektenwettbewerbes nicht Gegenstand der Berücksichtigung gewesen, dass selbst diese denkmalgeschützten Sichtachsen allenfalls durch Eröffnung eines engen Sichttunnels im Rahmen einer zusätzlichen Bebauung noch Berücksichtigung finden sollen. Ebenso ist nicht Gegenstand des Architektenwettbewerbs die schützenswerte Silhouette, das Erscheinungsbild und die zu

besorgenden Strukturverletzungen gewesen. Ebenso hat im Architektenwettbewerb die Einbeziehung der historischen Terrassenanlage keine Rolle gespielt. Insoweit kann die Berufung auf einen Architektenwettbewerb keine Bedeutung zugemessen werden. Weder damals noch heute wurden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen berücksichtigt, die sich in Bezug auf die Abriegelung des Burgberges und des Gartens/Terrasse ergeben.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

j)

Stellungnahme LWL-Denkmalpflege Landschafts- und Baukultur in Westfalen

Die bisherige Stellungnahme des LWL-Denkmalpflege kann nur ausdrücklich unterstützt werden. So enthält doch diese Stellungnahme eine klare und deutliche Absage zu dem beabsichtigten Vorhaben. Ist die Stellungnahme noch bezogen auf das Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel, so enthält die Bewertung aus fachlicher Sicht doch klare Aussagen dahingehend, dass angesichts des sensiblen Standortes allenfalls eine geringfügige Erweiterung der SO-Fläche in Betracht kommt. Weitergehende Vorhabensbestandteile - insbesondere das Appartementhaus - sind nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Hervorgehoben werden insbesondere die schützenswerte Silhouette von Stadtkern und Schlossruine sowie die definierten Sichtachsen. Silhouette von Stadtkern und Schlossruine werden maßgeblich allerdings betroffen, wenn der beabsichtigte hohe und lange Bauriegel sich zukünftig weithin sichtbar ins Münsterland unmittelbar dem Bereich Burgruine vorlagert, so die Bewertung LWL-Denkmalpflege.

Der hierzu bisher erfolgte Entwurf für eine Abwägung von Seiten der Stadt Tecklenburg überzeugt in keiner Weise. So würde doch lediglich eine Fläche für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dargestellt. Mit den Bedenken bzgl. des Appartementhauses müssen man sich auf der Ebene "Flächennutzungsplan nicht auseinandersetzen". Dies kann nicht richtig sein, da grundsätzlich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Die vom LWL-Denkmalpflege erhobenen Bedenken sind offensichtlich und bedürfen einer Auseinandersetzung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, zumal hier augenscheinlich der Flächennutzungsplan aus dem Bebauungsplan bzw. dem Entwurf des Investors entwickelt wird. Denn aufgrund des beabsichtigten "Verkaufs des Münsterlandausblicks" mit Baukörpern, die an erhabener Stelle der Burgruine unmittelbar vorgelagert sind und zukünftig den Blick auf die Stadt Tecklenburg aus Richtung des Münsterlandes maßgeblich bestimmen, ist es geradezu handgreiflich, dass hier der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan Handreichungen geben muss, um den Denkmalschutz in vollständiger Form zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zurückgewiesen.

k)

Begründung mit Umweltbericht/Projektbeschreibung Hotelneubau mit Service-Wohnen und Appartementhaus

Allein schon die Projektbeschreibung ist irreführend. Umgeben von Wald und Bäumen füge sich der neue lang gestreckte Baukörper wie selbstverständlich in den Burgberg ein und das neue Gebäude bilde von Weitem eine selbstbewusste Linie im Hang.

Bei nüchterner Betrachtung kann hiervon keine Rede sein. Das Objekt fügt sich nicht ein, sondern sticht hervor. Von einer Selbstverständlichkeit kann insoweit keine Rede sein. Offensichtliche Intention ist doch vielmehr im Rahmen einer Mehrgeschossigkeit, die der Höhe des bisherigen Bauwerkes entspricht und noch um Aufbauten bis 3 m zusätzlicher Höhe ergänzt werden darf, gerade eben auch den Münsterlandblick zu vermarkten. Dies korrespondiert ersichtlich mit der beabsichtigten Vorlagerung von Grünfläche im Hang sowie der angedeuteten Möglichkeit darunter im Wege der Kronenauslichtung für die Freistellung des Objektes Sorge zu tragen. Angestrebt ist demgemäß eine vollständige Freistellung des Hotelbereiches in Richtung Münsterland, denn nur so lässt sich schließlich der Münsterlandblick vermarkten. Dies gilt auch für das angrenzende Appartementhaus, welches zwar nicht unmittelbar an den Hotelkomplex angrenzt, jedoch baulich optisch als Fortsetzung des Hotelanlagenkomplexes eingeordnet werden kann.

Selbst auf der Abbildung "Siegerentwurf" von 2015 sind schon fünf Stockwerke sichtbar, wobei fest davon auszugehen ist, dass jenseits einer solchen Entwurfsdarstellung in der Praxis eine vollständige Freistellung erfolgen wird und beabsichtigt ist. Deutlich ehrlicher ist hier schon die Abbildung 3. Zu rechnen ist indessen mit einer visuellen Freistellung gem. des unbegrenzten Aufblicks auf Abbildung 2, was Hotelneubau mit Service-Wohnen anbetrifft.

Auch die Freistellung des Appartementhauses ist schon auf Abbildung 3 mit Blick auf 3 Geschosse erkennbar. In der Praxis ist auch hier mit einer vollständigen Gewährleistung des Münsterlandblickes zu rechnen.

Der Begriff "Service-Wohnen" wird nicht weitergehend erläutert. Im Vergleich lässt sich doch erahnen, dass es sich hier um exklusives Wohnen im Alter zum Teil auch mit entsprechenden Pflegebedarf handelt. Integrativer Bestandteil der Planung ist demgemäß nicht nur Wohnen, sondern auch Wohnen im Alter nebst entsprechender Pflege und auch eine Hotelnutzung.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Dem Hinweis wird z. T. gefolgt.

l)	<u>Umweltbericht</u> Auffällig ist auch hier wiederum, dass bei den Angaben zum Standort der Garten/die Terrassenanlage mit keinem Worte Erwähnung findet, obgleich dieser unmittelbar in überwiegender Länge an die Bauflächen angrenzt. Der Garten wird regelrecht durch den verlängerten Gebäudekomplex Hotel sowie das Appartementhaus doch abgeriegelt. Schon die Standortanalyse des Umweltberichtes ist demgemäß defizitär.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
m)	<u>Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen</u> Innerhalb des Umweltberichtes wird darauf hingewiesen, dass in einer Entfernung von gerade einmal 25 m eine naturschutzgebietswürdige Verbundfläche "Teutoburger Wald zwischen Hörstel und Bad Iburg" liegt. Schutzziel ist die Erhaltung des Höhenzuges des Teutoburger Waldes mit	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

bodenständigen Laubwäldern und Heideflächen als großflächige landesweite bedeutsame Biotopverbundachse. Auch, wenn das Sondergebiet schon aufgrund seiner bisherigen Teilbebauung nicht mit einer gleichbedeutenden Qualität ausgestattet ist, so liegt auch dieser Bereich entlang des Höhenzuges in Ausrichtung zu dem gewünschten Biotopverbund und stellt sich im Sinne eines Biotopverbundes gegenwärtig faktisch bereits als schutzwürdiger Trittstein, soweit es die derzeit noch unversiegelten Bereiche betrifft, dar. Unter Berücksichtigung weiterer bereits vorhandener Bebauung in südlicher Richtung (Klinik Tecklenburger Land Bahnhofsbereich) stellt gerade der Stangenholzbereich unterhalb des beabsichtigten Bauvorhabens eine unverzichtbare Vernetzungsstruktur dar. Sie ist insbesondere nicht dadurch ersetzbar, dass an anderer Stelle - außerhalb des betroffenen Gebietes - Kompensation aus einem Flächenpool geleistet wird, da es entscheidend hier auf einen Biotopverbund entlang des Bergkamms ankommt. Insofern verbietet sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine Ausdehnung der bisherigen Sondergebietsfläche unter Umwidmung als Urbanes Gebiet.

n) Schutzgut Mensch

Im Rahmen seines Umweltberichtes gehen die Planentwürfe weiterhin auf das Schutzgut Mensch ein. Insoweit findet das örtliche Tecklenburger Wanderwege Netz Erwähnung. Eine Reaktivierung des Plangebietes im Rahmen auf die Freizeitnutzung sei geplant. Dabei wird unberücksichtigt gelassen, dass es sogar Bestandteil der Planung ist, das vorhandene Wegenetz zum Teil zum Zwecke der Beruhigung zu beseitigen. Es bleibt auch unberücksichtigt, dass die Planung augenscheinlich nicht auf einen entsprechenden Wandertourismus angelegt ist. Ersichtlich ist es doch nicht Absicht hier, etwa ein Wanderhotel zu errichten, sondern der Schwerpunkt liegt auf einem exklusiven Wohnen für eine ältere betuchte Klientel. Ein entsprechender Wandertourismus, wie dieser hier argumentativ ins Feld geführt wird, wäre zu stärken, indem anstelle einer Massiverbauung ein integrativ ganzheitliches Konzept Umsetzung findet, bei dem an die Historie angeknüpft wird und ebenso die Natur bewahrt wird. Planerische Konfliktbewältigung würde hier bedeuten, sich auch mit den Bausünden der Vergangenheit auseinander zu setzen und diese im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung zu minimieren. Ohne Zweifel wäre eine solche planerische Zielsetzung in der Beseitigung der abgängigen Bausubstanz des alten Hotels zu finden und diese betonbetonte „Flakturmoptik“ zu beseitigen. Sinnvoll auch im Sinne eines Reaktivierungsgedankens wäre zudem die Hervorhebung der historischen Komponente durch Freistellung der Sicht auf die Burgruine und den historischen Garten nebst Burgwall. Planerische Konfliktbewältigung kann sich nicht in der Freihaltung von einer der minimalistisch ausgestalteten Sichtachsen beschränken, die noch dazu tunnelartig eingeschränkt werden. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Zudem sind auf bis zu 10 % der Dachflächen Aufbauten von wiederum bis zu 3 m Höhe zulässig. Der Garten wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

o)

Umweltbericht Schutzgut Boden

Aus dem Umweltbericht ist zudem offenbar, dass im überplanten Gebiet eine sehr große Erodierbarkeit im Oberboden herrscht. Ebenso sei der Boden für eine Versickerung in 2 m-Raum laut Bodenkarte ungeeignet. Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, wie diesen Umständen Rechnung getragen werden kann, wenn trotz des entsprechenden Hinweises im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Änderungen gerade wiederum dazu dienen sollen, eine umfassende weitergehende bauliche Erschließung und Versiegelung des Gebietes zu ermöglichen. Die weitgehende Ausdehnung des Baukörpers des Hotels und die zusätzliche Appartement-Wohnanlage werden die Erosionen auf den tiefergelegenen Hangbereichen beschleunigen und insbesondere Starkregenereignisse werden hierzu unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse einen entsprechenden Beitrag leisten. Dies stellt auch eine Gefahr für die nach § 2 Nr. 3 Denkmalschutzsatzung geschützte Struktur des angrenzenden Denkmals dar. Soweit in der Begründung aufgenommen ist, dass das Hotel die Gebäudehöhen des aufgelassenen Bestandsgebäudes nicht überschreiten wird, ist darauf hinzuweisen, dass in seiner Länge das Gebäude allerdings massiv ausgedehnt wird und um ein weiteres Appartementhaus sogar noch ergänzt wird. Der Burgberg wird in südlicher Blickrichtung im Prinzip abgeriegelt. Zudem sind auf bis zu 10 % der Dachflächen Aufbauten von wiederum bis zu 3 m Höhe zulässig. Die Gartenterrasse wird vollständig abgeriegelt. Lediglich für eine Sichtachse wird ein verbleibender Tunnelblick eröffnet. Die Sichtachse Wierturm erlaubt in Zukunft nur noch den Fernblick.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

p)	<u>Schutzgut Wasser</u> Innerhalb der Betrachtung der geohydrologischen Verhältnisse findet sich keine Erwähnung zu ggf. vorhandenen künstlichen historischen Wasserleitungssystemen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung eines Burggeländes sind Brunnenanlagen und künstliche Wasserleitungen zu erwarten. Ob dies der Fall ist, mag entsprechend überprüft werden. Zudem wird zum Schutzgut Wasser angemerkt, dass die Grundwasserneubildung im nördlichen Teil des Änderungsbereiches bereits durch bestehende Versiegelung eingeschränkt ist. Umso mehr ist unter Berücksichtigung der geohydrologischen Verhältnisse dann nicht nachzuvollziehen, dass die Flächennutzungsplanänderung, die doch einer folgenden Bauleitplanung als Grundlage dienen soll, keinen Vorschub zur nachfolgenden planerischen Konfliktbewältigung leistet, sondern durch beabsichtigte weitergehende Versiegelung diese Problematik noch zusätzlich verschärft werden soll.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
q)	<u>Umweltbericht Waldbiotope</u> Im Umweltbericht wird sodann betont, dass es sich bei den vorgefunden Waldbiotopen vorwiegend um Strukturen von hoher Bedeutung handelt. Umso mehr unverständlich ist, dass die Flächennutzungsplanänderung einer folgenden Bauleitplanung Vorschub leisten soll, die insbesondere mit Blick Richtung Süden darauf gerichtet ist, die Baukörper vollständig freizustellen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Diese vollständige Freistellung ist offenbar, da vorgelagert nicht nur Grünfläche vorgesehen ist, sondern auch noch mögliche Kronenauslichtungen erwähnt werden. Die Zielsetzung ist offensichtlich in dem Erhalt des maximalen "Münsterland Blickes" verortet. Ein Bewuchs mit Forstpflanzen, die den Münsterlandblick stören könnten, wird es nicht geben. Das massive Volumen der Baukörper und die Missachtung des Waldabstands, der auch vom Landesbetrieb Wald und Holz gerügt wird, unterlegt ebenso die Missachtung der festgestellten hohen Bedeutung der Waldbiotope.	
r)	<u>Faunistische Erhebung</u> Der beiden Planungsentwürfe erwähnen sodann den Umstand, dass die faunistische Erhebung unter Berücksichtigung auch der gängigen Rechtsprechung veraltet sei. Dem ist uneingeschränkt zuzustimmen. Dies kann auch nicht mit der Behauptung einer Plausibilitätskontrolle so einfach eben einmal ausgeglichen werden. Denn allein bei den festgestellten Fledermausarten in 2014 ist für 5 Arten festzustellen, dass diese dem Strengschutz gem. Anhang Liste IV der FFH-Richtlinie zuzuordnen sind. Dies gilt weiterhin auch für das Steinkauz und es ist bekannt, dass entlang des Teutoburger Waldes in umfangreichen Maße Uhus mittlerweile anzutreffen sind. Es ist demgemäß mit dem Vorkommen von 6-7 streng geschützten Arten fest zu rechnen. Vor diesem Hintergrund bedarf es der Aktualisierung der faunistischen Erhebung, und zwar nicht in Form theoretischer Überlegungen ausgehend von zeitlich eng begrenzten Untersuchungen im Jahre 2014, sondern es bedarf entsprechend aktualisierter Untersuchungen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu betonen, dass schon ausweislich des Umweltberichtes dem Plangebiet als Lebensstätte streng geschützter Tierarten eine besondere Bedeutung zuzuweisen ist.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

s)	<u>Schutzgut Klima / Luft</u> Der Umweltbericht weist selbst darauf hin, dass von einer besonderen Bedeutung der unbebauten Bereiche des Plangebietes für das Siedlungsklima auszugehen ist. Dies betrifft den Status quo. Vor dem Hintergrund dieser Aussage ist nicht verständlich, dass die Entwürfe in Kenntnis dieses Umstandes gleichwohl dann die Grundlage für eine umfassende Bebauung sein soll, die weit über den bisherigen Bestand hinausgeht, ja den Bestand mehr als verdoppelt. Die besondere thermische Ausgleichfunktion wird doch infrage gestellt durch die Riegelwirkung beider Baukomplexe, die sich entlang des Hanges bewegt. Eine gesteigerte Emissionsbelastung ist offensichtlich. Versorgung und Entsorgung müssen für eine Vielzahl zukünftiger Bewohner gewährleistet sein. Die in die Höhe gewachsenen verlängerten Baukörper fangen Licht und Wärme ein und riegele die Thermik ab. Dies alles steht der besonderen Bedeutung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebietes entgegen. Künftig werden eine Vielzahl von PKW in einem engen gefangenen Bereich aufgestellt sein und auch zu Nacht- bzw. Tagesrandzeiten bewegt werden. Wegen der Vielzahl der Bewohner und Hotelbesucher wird die Stellplatzproblematik sich als planerisch heraufbeschworener Konflikt erweisen, da die Stellplatzproblematik bereits jetzt in den Sommermonaten aufgrund von Veranstaltungen offenkundig ist. Zum Schutz von Klima und Luft wären hier Tiefgaragenstellplätze zu schaffen, die allerdings der Investor wohl nicht wird bezahlen wollen. Insbesondere wäre aber für ein Hotelkonzept ein geeigneterer Standort zu suchen, um dieses Problem nicht aufkommen zu lassen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
----	--	--

t)	<u>Überschlägige Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen</u> Es erschließt sich nicht, warum in den Entwürfen darauf hingewiesen wird, dass ein Eingriff in das Landschaftsbild auch dann bestehen bleiben würde, wenn es zur Wiederaufnahme der Hotelnutzung im gegenwärtigen Bestand komme. Zwar ist dies grundsätzlich richtig. Es muss aber doch berücksichtigt werden, dass dann die beabsichtigte massive Ausdehnung des Baukörpers vermieden wird und die ganzen neuen Konfliktlagen, die die derzeitige Planung auslösen wird, vermieden werden können. Denn bauliche Ausdehnung sowie die Ergänzung mit einem weiteren Baukörper stellen doch einen wesentlich höheren Eingriff in das Landschaftsbild dar als der gegenwärtige Bestand.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.
u)	<u>Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</u> Es erschließt sich nicht, warum es keine räumlichen Alternativen für einen geplanten Hotelneubau geben soll. Die zwingenden Gründe sind ebenso nicht dargelegt, warum nur an dieser Stelle und warum nur in dieser Form das Projekt realisierbar ist. Das planerische Interesse des Investors ist evident auf die Schaffung von exklusivem Wohnraum ausgerichtet und die Hotelkomponente ist auf Dauer nicht gewährleistet. Sie lässt sich insbesondere nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gewährleisten, dass ein bestimmtes Maß der Fläche für den Hotelbetrieb bestimmt ist. Denn dies hindert den Investor in Zukunft doch nicht an der Einstellung des Betriebs bzw. der Dauernutzung des Hotels durch Dauerbewohner.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

v)

Schutzgut Mensch

Nicht nachvollziehbar ist weiterhin, dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nur geringe oder aber keine Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes Mensch unterstellt werden. Denn die Planung sieht nicht lediglich die Nachnutzung eines bereits versiegelten und bebauten Stadtraumes vor, sondern beinhaltet eine massive Neubebauung, die es bisher in dieser Form an diesem Ort nicht gegeben hat. Es entstehen massive Baukörper und eine merklich negative Verstärkung und Kumulation von Umweltauswirkungen sind zu erwarten. Anders, als dies zu dem verbleibenden Umweltauswirkungen ausgeführt wird, handelt es sich bei der neuen Inanspruchnahme nicht um eine eher kleinflächige Fläche,

sondern im Verhältnis zu der bisherigen Baukubatur wird diese vervielfacht und weithin sichtbar in das Münsterland freigestellt. Gerade für das Landschaftsbild und die kulturhistorische Bedeutung der Örtlichkeit erfolgt eine ganz erhebliche Schadensvertiefung. Nicht das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wird hier der Bauleitplanung mit auf den Weg gegeben, sondern ein Signal in Richtung rücksichtslose Projektdurchsetzung. Das wird die Wohnqualität der Anwohner massiv beeinträchtigen und insbesondere Grundeigentümer, die sich den Belangen des Denkmalschutzes in Tecklenburg zu unterwerfen haben, werden sich schlicht auf den Arm genommen fühlen, wenn hier ein solches Projekt realisiert wird.

Beschlussvorschlag:

Es gelten die Ausführungen zu A II 4.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

w)	<u>Erforderlichkeit soziale Maßnahmen</u> Innerhalb der Planentwürfe wird zudem ausgeführt, dass soziale Maßnahmen im Zusammenhang mit der Änderung nicht erforderlich seien. Auch insoweit setzt der Flächennutzungsplanentwurf der Bauleitplanung keine Vorgaben und der Bebauungsplanentwurf verhält sich hierzu nicht. Denn bei Änderungen des Flächennutzungsplanes ist der Gemeinde doch das Projekt des Investors hier bereits vollumfänglich bekannt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass im Wesentlichen exklusives Wohnen für eine ältere solvente Klientel beabsichtigt ist. Unter dem Begriff "Service-Wohnen" ist doch nichts anderes zu verstehen, als dass exklusives Wohnen im Alter. Dem soll zusätzlich auch noch Rechnung damit getragen werden, dass sogar beabsichtigt ist, in Zukunft dort medizinische Versorgung zu betreiben. All dies ist auch bei Änderungen des Flächennutzungsplanes bereits bekannt und ist Gegenstand auch des Bebauungsplanentwurfes. Aufgrund der entsprechenden Schwerpunktsetzung ist demgemäß mit dem Zuzug von älteren und versorgungsbedürftigen Menschen zu rechnen. Demgemäß wird sich auch die Daseinsvorsorge in Bezug auf diesen Zuzug orientieren müssen. Insofern trägt die lapidare Aussage, dass soziale Maßnahmen nicht erforderlich seien, nicht. Es wird die Bevölkerung Tecklenburgs zudem in Verwunderung setzen, dass Wohnen im Alter hier augenscheinlich eher für betuchte Kreise durch den Investor angedacht ist, anstelle auf den Wohnbedarf im Alter der Tecklenburger Bevölkerung einzugehen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.
x)	<u>Brandschutz/Störfälle/Katastrophenschutz</u> Es irritiert weiterhin, dass im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfes keine Aussagen in Bezug auf absehbare Risiken getroffen werden können. Dabei steht das doch beabsichtigte Investorenprojekt schon längstens fest. Sowohl Appartementhaus, als auch Hotel, als auch Service-Wohnen werden einzig über eine Sackgassenstraße erschlossen. Zwischen massiven und hohen Baukörpern gibt es einen schmalen Schlauch, der nördlich begrenzt wird durch den höher gelegenen und mit einer Mauer abgefangenen Terrassengarten. Unterhalb des Appartementhauses und der Hotelanlage befindet sich ein Steilhang, sodass bei einem Brand oder sonstigen Katastrophenfall besondere Schwierigkeiten der Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu erwarten stehen. Auf die gewünschte unmittelbare Angrenzung von Wald an die geplanten Gebäude, was bereits durch den Landesbetrieb Wald und Holz kritisiert worden ist, stellt ein zusätzliche offensichtliches Risikopotential dar, sodass auch insoweit verwundert, dass der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes hierzu keine weiteren Ausführungen enthält. Es irritiert, dass der Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten zu dem Ergebnis kommt, dass aus Umweltsicht keine Gründe zur Versagung des Vorhabens bestehen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

y)	<u>Stellungnahme Landesbetrieb Wald und Holz NRW</u> Soweit der Landesbetrieb NRW hier auf die Einhaltung eines Schutzstreifens zwischen Wald- und Bebauungsgrenze hinweist, irritiert, dass diesem Hinweis nicht Folge geleistet werden soll, kann dem nur zugestimmt werden. Abstand zwischen Wald und Bebauung ist Grundlage der forstrechtlichen Bestimmungen der Länder, um gerade eben Brandgefahren zu minimieren. Auch hier ist dies wiederum zu beachten. Gerade die Brandgefahr stellt ein hohes Risiko auch für die Anwohner im Umfeld dar.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
z)	<u>Stellplätze</u> Es irritiert, dass gerade mal 90 Stellplätze vorgehalten werden sollen. Auszugehen ist doch allein von einer Hotelbettenkapazität von 127 Betten. Weiterhin ist der Bedarf der „Service-Bewohner“ zu addieren sowie das weitere Wohnen im Appartement. Darüber hinaus werden Arbeitnehmer und eine Vielzahl von zusätzlichen Besuchern der neuen Bewohner einen Parkplatzbedarf haben. Völlig ausgeblendet ist zudem der Parkplatzbedarf im Hinblick auf Veranstaltungen, wie sie im Sommer alljährlich auf dem Burgberg stattfinden. Bereits jetzt reichen für diese die Parkplatzzkapazitäten nicht. Eine dramatische Zuspitzung der Parkplatzsituation ist demgemäß für die Zukunft zu erwarten, ohne dass die Planung hier auch nur ansatzweise irgendwelche Lösungsansätze bietet. Stellplätze sollen sogar außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein. Die Anordnung von Stellplätzen in offener Weise außerhalb der überbaubaren Flächen wird zu zusätzlich erheblichen Emissionen führen und eine nachhaltige Belastung für die Umwelt darstellen, da angesichts der Größenordnung und der Vielzahl der Bewohner ebenso von einer Vielzahl von Autos und Fahrzeugbewegung auszugehen ist. Auch die Frage darf erlaubt sein, ob hier so eben einfach mal Parkplätze, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, in einem solchen Umfang an einen privaten Investor veräußert werden dürfen.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

aa)	<u>Private Grünflächen</u> Es irritiert, dass etwa die Grünfläche G2 als solche definiert wird, wo diese aktuell als Waldfläche klassifiziert ist. Ebenso wird betont, dass der Waldcharakter erhalten bleiben soll. Allerdings ist doch offensichtlich, was hier geplant ist. Auch hier ist die maximale Freistellung der Gebäudestruktur in Richtung Südlage beabsichtigt, sodass hier nicht eine weiterhin bestehende ökologische Wertigkeit suggeriert werden kann.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
bb)	<u>Freizeit / Erholung / Tourismuswirtschaft</u> Die Negativeffekte der vorliegenden Planung werden nicht gesehen. Zwar mag die Stärkung eines Hotelstandortes grundsätzlich für Tourismus und Wirtschaft positiv belegt sein. Allerdings ist die Bewahrung der kulturhistorischen Komponente ausschlaggebender Motor für Tourismus und Wirtschaft für den Standort Tecklenburg. Es gilt demgemäß den "mittelalterlichen Flair" zu bewahren und diesen nicht durch eine sichtbare neue Massivbebauung zu zerstören. Dieser Negativeffekt wird jedoch schlicht nicht berücksichtigt. Was den Tourismus in Tecklenburg belebt, wird hier gefährdet und nicht gefördert.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
cc)	<u>Externe Kompensation</u> Wegen der einzigartigen Lage am Bergrücken und der gewünschten Biotopvernetzung ist eine externe Kompensation, so wie beabsichtigt, wesentlich nachrangig im Verhältnis zum Ausgleich am Ort. Ausgleich am Ort sowie deutliche Eingriffsminimierung müssen absolut vorrangiges Ziel der Planung sein, was allerdings nicht der Fall ist.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

dd)	<u>Textliche Festsetzung</u> Die beabsichtigte Festsetzung einer Hotelnutzung von mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche garantiert, wie bereits ausgeführt, den dauerhaften Hotelbetrieb in keiner Weise. Etabliert wird vielmehr auch für die Zukunft ein dauerhaftes Wohnen und die Aufgabe der Hotelnutzung kann jederzeit in ein Service-Wohnen einmünden, ohne dass entsprechende Festsetzung am Ende hieran etwas ändern würden. Der dauerhafte Erhalt eines Hotels ist nicht abgesichert. Einzig die Umsetzung von exklusivem Wohnen hat dauerhaften Bestand, da die Finanzierung des Bauprojektes im Wesentlichen von dem Verkauf von Wohnungen nach Baufortschritt abhängen wird. Weder ist der Hotelbetrieb gesichert, noch selbst eine Vermeidung von Bauruinen im Falle der Insolvenz.	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zurückgewiesen.
ee)	<u>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</u> Jenseits der bisherigen Ausführungen zur mangelnden Aktualität der faunistischen Untersuchungen und Bewertungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Fläche maßgebliches Habitat für verschiedene Fledermausarten ist, von denen allein 5 dem Strengschutz unterliegen. Die Ausführungen zu den anlagebedingten Auswirkungen greifen zu kurz. Der Betrieb eines Hotels nebst dem Service Wohnen und dem allgemeinen Wohnen führt dazu, dass in diesem Gebiet zukünftig eine Vielzahl von Menschen eine Vielzahl von elektronischen Geräten betreiben werden. So ist allein im Hinblick auf die TV-Nutzung zukünftig mit über 200 Fernbedienungen zu rechnen, deren "Elektrosmog" für die betroffenen Fledermausarten Beeinträchtigungen haben können und zumindest ein erhebliches Störungspotential aufweisen. Ebenso ist mit einer Außengastronomie zu rechnen mit entsprechendem Lärm. Dies ist bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung bisher nicht berücksichtigt worden und hat überdies erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Anwohner. Von erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen muss angesichts der künftigen Bewohnung des Gebietes ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung der biotischen Standortsensibilität verbietet sich das beabsichtigte Vorhaben schlichtweg!	Beschlussvorschlag: Es gelten die Ausführungen zu A II 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Auch wird im Entwurf darauf hingewiesen, dass ein Betrieb der Außenterrassen auch über die Dämmerungszeiten hinaus zu erwarten ist, sodass die geforderte dämmerungsgesteuerte Verdunkelung nicht möglich sei. Ein solcher Außenterrassenbetrieb wird aber nicht nur Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz haben, sondern stellt sich zugleich als dauerhafte Emissionsquelle mit Blick auf angrenzenden Bewohner da. Dies betrifft nicht zuletzt auch den intern entstehenden Konflikt, wenn Hotelbetrieb und Service Wohnen in einem Haus zusammengeführt werden.	
--	--	--

ff)

Abschließende Bemerkungen:

Zusammengefasst ist darauf hinzuweisen, dass der Hinweis auf den in der Vergangenheit durchgeführten Architektenwettbewerb untauglich ist, um die Wahrung der Belange des Denkmalschutzes zu belegen. Berufung auf den Architektenwettbewerb stellt insoweit nur eine Scheinlegitimation dar. Bereits die vor Jahrzehnten erfolgte Errichtung des Burggrafen widerspricht den Belangen des Denkmalschutzes und beschädigt in erkennbarer Weise das Erscheinungsbild und die Silhouette des Stadtbildes. Anstelle im Rahmen planerischen Konfliktmanagements diese Problematik zumindest zu entschärfen, soll diese ungleich noch vertieft werden. Der Umgebungsschutz eines Denkmals wird in krasser Weise missachtet. Die Ausweisung als Urbanes Gebiet stellt einen Etikettenschwindel dar, da dies lediglich dazu dient, im Interesse des Investors maximale Wohnbebauung zu legitimieren. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage mag es sich um ein Sondergebiet handeln, welches allenfalls maßvoll schonend im Rahmen des Bestandes weiterentwickelt werden darf.

Der im investorengeneigten Gehorsam nacheilende Flächennutzungsplan ist eine formale Reaktion auf den Umstand, dass hier der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Vielmehr hat der Flächennutzungsplan die Investorenplanung übernommen. Insbesondere das Nichterkennen (-wollen) der Bedeutung des Erscheinungsbildes und des Umfangs der geschützten Sichtbezüge stellen einen erheblichen Mangel in der bisherigen Abwägung dar. Dies gilt insbesondere auch für die Reduzierung des Denkmalinteresses ausschließlich auf erwähnte Sichtachsen. Die benannte zwingende Erforderlichkeit der umfassenden Zusatzbebauung belegt die einseitige Vorwegbindung der Stadt. Von einem freien planerischen Ermessen kann hier keine Rede sein. Demgegenüber werden die Belange des Denkmalschutzes in rücksichtsloser Weise ganz offensichtlich zurückgestellt.

Unterschrift

Daniel Dörning

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Hinweise sind bereits unter den jeweiligen Einzelunterschriften abgewogen worden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Blickbeziehungen sind darüber hinaus insbesondere im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	22. Bürger/in vom 03.08.2021	
	hiermit möchten wir uns gegen den Neubau des Hotel Burggraf in der jetzt geplanten Variante aussprechen. Dagegen spricht der Artenschutz, die Silhouettenverschandelung des Burgberges, die Parkplatznot in Tecklenburg und, damit auch verbunden, die Abwertung des Kulturhauses. Warum Tecklenburg den Burgberg hergibt, nur, damit ein Abriss stattfindet, ist für uns unverständlich. Es muss doch eine andere Lösung zu finden sein, wie man das Ganze in kleinerer, der Stadt angepassten, Form gestaltet. Wir sehen nicht die vielbeschriebenen Vorteile für Tecklenburg. Bitte überdenken Sie nochmal diese Entscheidung, die augenscheinlich nur zugunsten des Investors gefällt wurde.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Artenschutz kann durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden. Verstöße sind durch vorgezogene und vom Artenschützer begleitete CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Rahmen der Fachstellungnahmen abgewogen worden. Hinsichtlich des Parkplatzverkaufs und des Verlusts öffentlicher Stellplätze wird auf die Ausführungen in A II 2a) verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	23. Bürger/in vom 01.08.2021	
a)	hiermit melde ich erhebliche Bedenken bezüglich der geplanten Bebauung am Weingarten/Burgberg - eine Hotel-u.Wohnanlage - durch den Investor MBN, die im Rat der Stadt Tecklenburg am 31.08.2021 endgültig verhandelt werden soll, an. Meine Bedenken lauten wie folgt: Sind Sie je der Frage nachgegangen, ob dieses Bauvorhaben nachhaltig, zukunftsweisend ist ?	<u>Beschlussvorschlag:</u> Das Vorhaben wurde vom Vorhabenträger durchkalkuliert, sodass grds. von einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit und damit auch Nachhaltigkeit ausgegangen werden kann. Ebenfalls kann, wie auch im Handlungskonzept seitens der Stadt angestrebt, durch eine Belebung des Standortes ein Kaufkraftzufluss generiert und nachhaltige Stärkung der Altstadt erzielt werden. Über die aktuellen Bauvorschriften und darüber hinaus geplante Maßnahmen, wie z.B. einer Dachbegrünung kann eine nachhaltige und ökologische Vorhabenverträglichkeit unterstellt werden. Eine darüber hinausgehende zukunftsweisende, pilotprojektähnliche Umsetzung ist aufgrund der bereits langfristigen Bemühungen der Nachnutzerfindung nicht beabsichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	Hat die Stadt Tecklenburg eventuell durch Umfinanzierung die Möglichkeit, den Abriss der Hotelruine selbst vorzunehmen?	<u>Beschlussvorschlag:</u> Ein Gebäudeabriss durch die Stadt aufgrund Umfinanzierungen ist derzeit nicht möglich, da sich die Liegenschaft in Privatbesitz befindet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c)	Gäbe es ggf. zukunfts-gewandte, finanziell und logistisch Interessierte, die ein nachhaltiges, zukunftsweisendes, "bescheidenes" Bauvorhaben (Hotel) an dieser Stelle umsetzen könnten? Sicherlich gibt es innovative Ideen von Initiatoren, die kleinere, angepasste Projekte für diesen Standort vorschlagen und verwirklichen könnten.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Es sind aktuell keine weiteren Interessenten bekannt. Alle bisherigen Interessenten haben ähnlich große Vorhaben realisieren wollen, die primär aufgrund denkmalpflegerischer Bedenken aufgegeben wurden (siehe Umweltbericht Kapitel 3.14). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
d)	Muß exklusives Wohnen (ästhetisch zumutend und irritierend) am Hang und Ortseingang (von Westen kommend) in "klotziger" und rückwärts gewandter Bauweise entstehen?	<u>Beschlussvorschlag:</u> Durch die Ergänzung der Wohnnutzung wird eine nachhaltige und tragfähige Grundlage geschaffen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Rahmen der Fachstellungnahmen abgewogen worden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
e)	Werden zukünftige Einwohner überhaupt Geld in die klammen Kassen Tecklenburgs schwemmen? Tecklenburg/Altstadt ist - von der Einwohnerzahl- dörfliche Infrastruktur. Werden die neuen Einwohner Geld in der Altstadt lassen, z.B. ihre Einkäufe beim Nahkauf tätigen? Wie viele Einwohner des alten Ortskernes werden sie vermutlich ihre Einkäufe per PKW in Lengerich bzw. Ibbenbüren tätigen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Frage besitzt keine planungsrechtliche Relevanz, grds. ist jedoch davon auszugehen, dass jeder Bewohner Einkäufe tätigt und Leistungen bezieht und somit die örtliche Wirtschaft stärkt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
f)	Sind Sie sich über das daraus resultierende Verkehrsaufkommen im Klaren? Haben Sie bedacht, daß ohne Tiefgarage, nun Park- und Stellplätze fehlen? Tecklenburg/Altstadt, lebt von seiner Ausstrahlung, dem Gesamtbild - historische Bausubstanz, Grüngürtel unmittelbar anschliessend; - und ausserhalb pandemischer Bedingungen, lebt der Ort auch insbesondere von der Freilichtbühne. Daraus resultierend braucht es für Tages- u. Wochendgäste (von Westen kommend) Park- u. Stellplätze, u.a. auch für Marktbesucher (Geranien-, Leinen-, Weihnachtsmarkt, Weinfest etc.).. und für alle Arbeitenden, die von Westen (per PKW) ihrer Arbeit im historischen Ortskern nachgehen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der zu erwartende Zu- und Abfahrtsverkehr kann durch den Bau einer Tiefgaragebene, den Erwerb des Parkplatzes Burgberg und oberirdischer Stellplätze (zwischen Wohnhaus und Hotel, sowie im Hotelvorfeld) nachgewiesen werden (siehe Begründung Nr. 5.3). Hinsichtlich des Parkplatzverkaufs und des Verlusts öffentlicher Stellplätze wird auf die Ausführungen in A II 2a) verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

g)

Fazit

Bitte überdenken Sie Ihre Zustimmung zu dem geplanten Bauvorhaben in seiner jetzigen Form. Ein solches ist m.E. keineswegs zukunftsweisend sondern rückwärtsgewandt:

mit "Billiger", "Schneller", "Höher", "Weiter" befinden wir uns im Lösungsansatz bzgl. der Entfernung der Hotelruine in einer Sackgasse, (auch rein ortsspezifisch).

Bitte prüfen Sie einfache, andere, bescheidenere Lösungen oder vorerst einen behutsamen Abriss auf Kosten der Stadt.

Für eine Neuausschreibung plädiert:

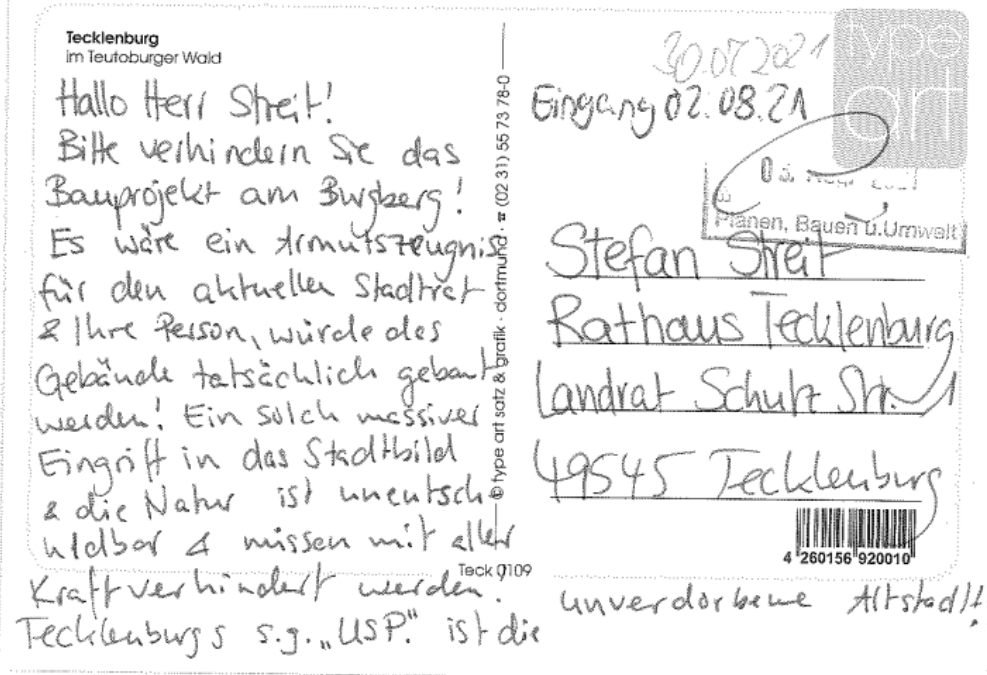
Margot Kepp

Es geht um angepasste Lösungen, die den Gegebenheiten vor Ort - als da wären: historischer Ortskern (denkmalgeschützte Häuser, Burgruine), umgebender Grüngürtel - Rechnung tragen.

Beschlussvorschlag:

Es wird kein neuer Belang geltend gemacht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

24. Bürger/Bürgerin
vom 30.07.2021**Beschlussvorschlag:**

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht. Der Eingriff in das Stadtbild und die Natur sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL und des Umweltbe-
richts abgehandelt worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

25. Bürger/Bürgerin
vom 30.07.2021

LIEBER HERR STREIT,
BITTE RETTEN SIE DIE ALT-
STADT VOR DER VERSCHAN-
DELUNG DURCH EINEN 7-
STÖCKIGEN BAU FÜR EIGEN-
TUMSWOHNUNGEN, DASS
DAS HOTEL ZUM SCHEITERN
VERURTEILT IST UISSEN
SIE & DER INVESTOR,
DER DAS FEST MIT
EIN PLANT UM GEWINN
AUS DEN WOHNUNGEN
ZU SCHLAGEN! STARTEN
SIE LIEBER EINE SPENDEN
AUFRUF FÜR DEN
ABRISS DER RUINE!!!

30.07.2021
Eingang 07.08.21
Stadt Tecklenburg
03. AUG. 2021
Platen, Bauen u. Umwelt
Rathaus Tecklenburg
z.H. Stefan Streit
49545 Tecklenburg

© type art satz & grafik portmund · a 02 31 55 73 78-0
Teck 131
4 260156 920010

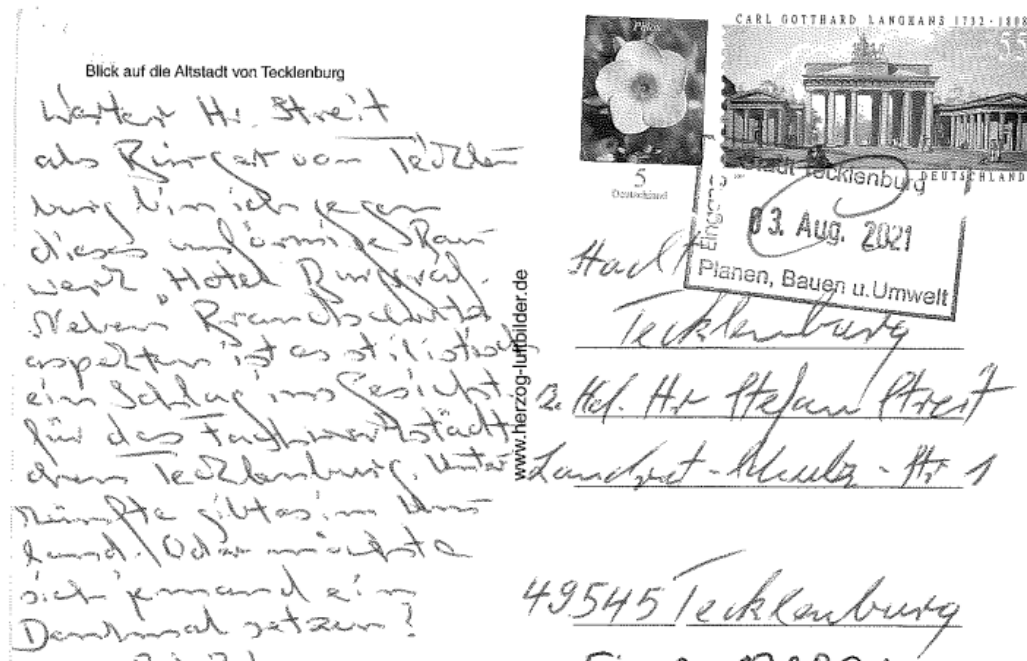
Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht. Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes wurde durch den Vorhabenträger geprüft.

Ein Gebäudeabriss durch die Stadt auf Basis eines Spendenaufrufs ist derzeit nicht möglich, da sich die Liegenschaft in Privatbesitz befindet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

26. Bürger/Bürgerin
vom 03.08.2021 (Posteingangsstempel)

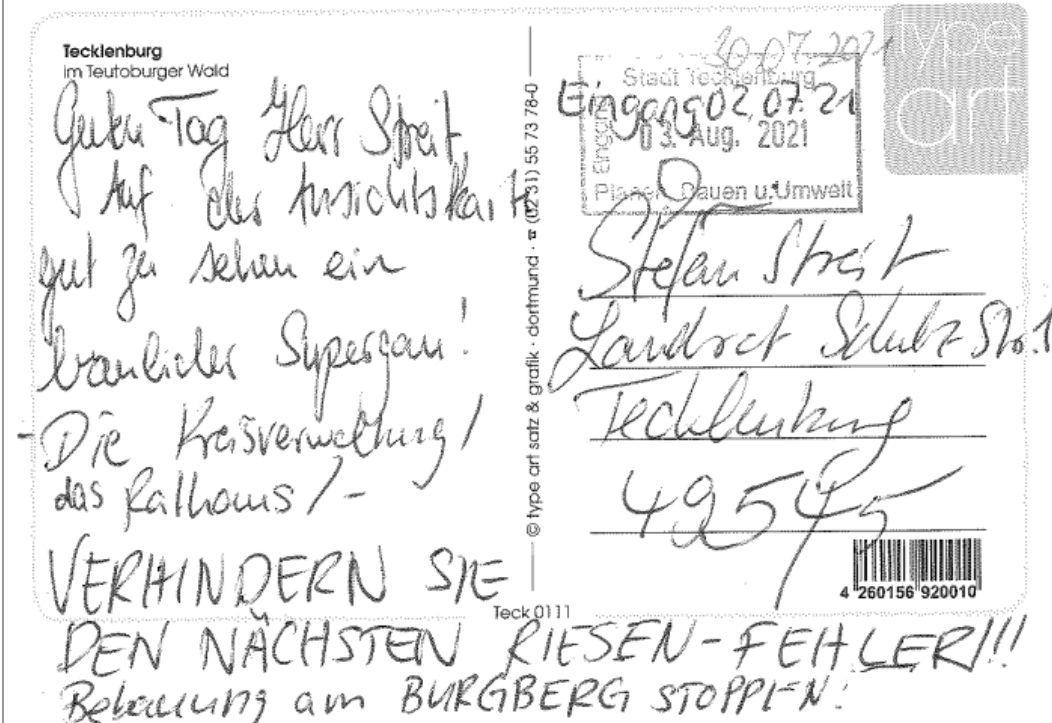


Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

27. Bürger/Bürgerin
vom 30.07.2021**Beschlussvorschlag:**

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

28. Bürger/Bürgerin
vom 29.07.2021

Tecklenburg
im Teutoburger Wald

SEHR GEEHRTER HERR STADT,
UNTER DAS GIGANTISCHE HOTELBAUVERFAHREN
SIND WIR ERNSTHAFT ENTSETZT:
EIN WAHRE FREIHEITSGEIST IN UNSEREN
URIGEN TECKLENBURGER!
EIN VERGESSEN MAI KÖNNTE WENIGE PROFIT
MOMENT AUFKUNFT DER ALTEHENDHEIT.
BITTE WERDEN SIE DAS AB?
MIT FREUNDLICHEN GRÜßEN,

29.07.2021 type art

Stadt Tecklenburg
Eingang
03. Aug. 2021
Planer, Bau- u. Umwelt

BÜRGERMEISTER
STEFAN STROTT
RATHAUS TE

4 260156 920010

Eingang 20.07.21

© type art satz & grafik · dortmund · ☎ (02 31) 55 73 78-0
Juli 2021
ck 105

Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

29. Bürger/Bürgerin
vom 03.08.2021 (Posteingangsstempel)

Bitte, nehmen Sie Ihre Verantwortung ernst!
Rapsblüte vor Tecklenburg

Wie wär's mit
etwas Demut
und Achtsamkeit
gegenüber den
wundervollen Gegeben-
heiten der Natur
und den Bäumen,
die sich durch eine
finanzielle Spritze
nicht wieder erholen
werden?

www.herzog-luftbilder.de

Stadt Tecklenburg
Landrat-Schulzstr. 1
49545 Tecklenburg

Stefan Streif

03. Aug. 2021.

Planen, Bauen & Umwelt

Stadt Tecklenburg

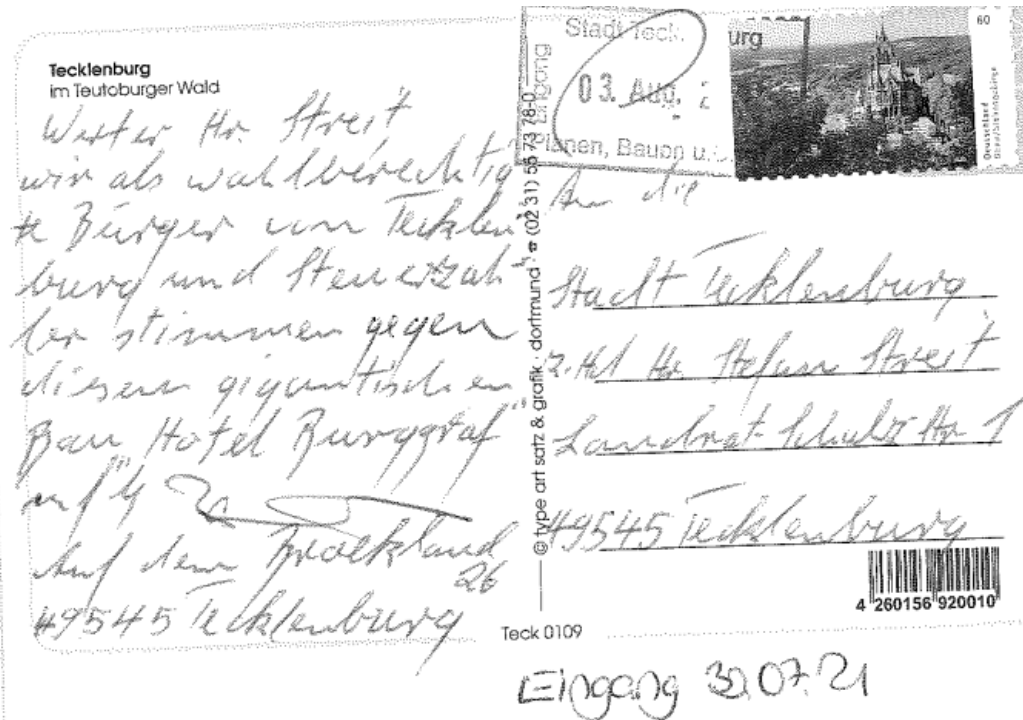
Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurde im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

30. Bürger/Bürgerin vom 03.08.2021 (Posteingangsstempel)



Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

31. Bürger/Bürgerin vom 03.08.2021 (Posteingangsstempel)



Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

32. Bürger/Bürgerin vom 03.08.2021 (Posteingangsstempel)



Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

33. Bürger/Bürgerin
vom 03.08.2021 (Posteingangsstempel)

Stadt von Tecklenburg

11. GEBOT
Auflösst kleine Stadt
ehren. (Bauwunder öffnen
das Tor zu Kette)



www.herzog-luftbilder.de

Stadt Tecklenburg
24 Stefan-Str. V
Landrat-Schulzstr. 1

49545 Tecklenburg

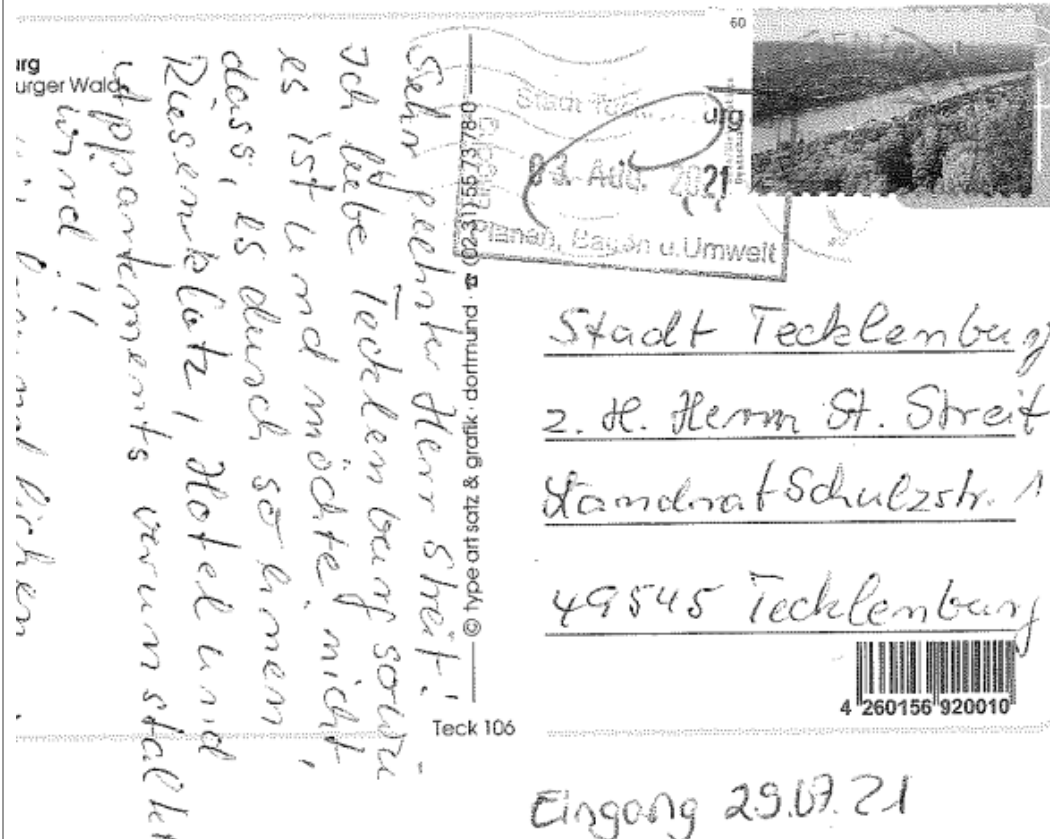
Eingang 29.07.21

Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

34. Bürger/Bürgerin
vom 03.08.2021 (Posteingangsstempel)

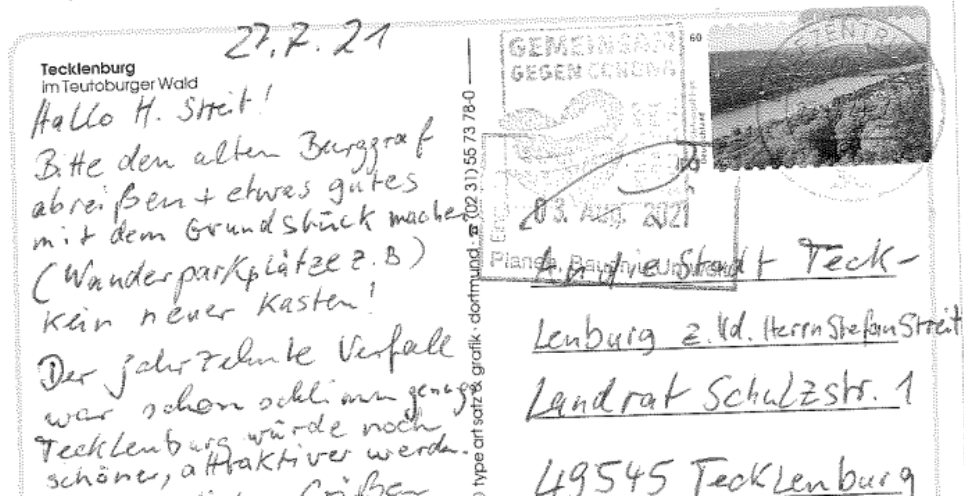


Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Rahmen der Fachstellungnahme des LWL abgewogen worden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

35. Bürger/Bürgerin
vom 27.07.2021**Beschlussvorschlag:**

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

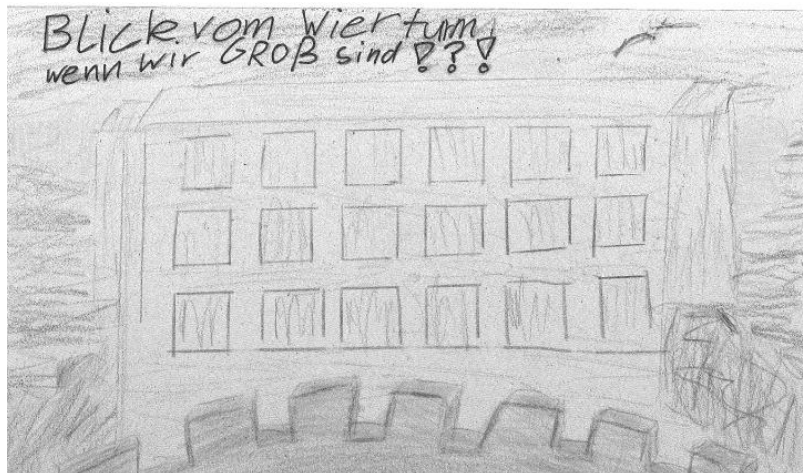
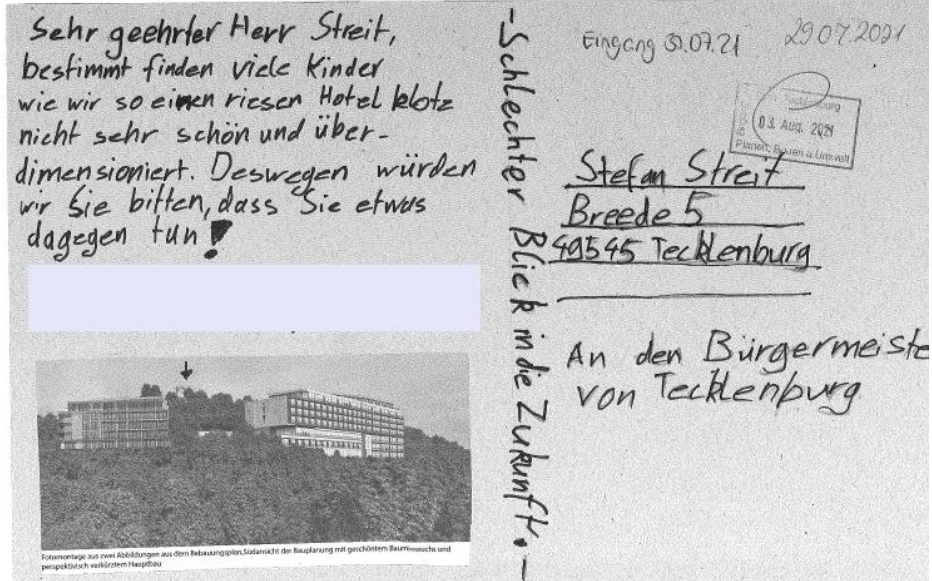
Ein Gebäudeabriss durch die Stadt und der Bau von Wanderparkplätzen ist derzeit nicht möglich, da sich die Liegenschaft in Privatbesitz befindet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

36. Bürger/Bürgerin
vom 03.08.2021 (Posteingangsstempel)**Beschlussvorschlag:**

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

37. Bürger/Bürgerin
vom 29.07.2021**Beschlussvorschlag:**

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

38. Bürger/Bürgerin

vom 04.08.2021 (Posteingangsstempel)

Sehr geehrter Bürgermeister,
Die anliegenden Ausichten
sehe ich seit über 40
Jahren als meine Familie
und meine Heimat.
Ordnung, Ruhe und Gär-
ten, Fachwerkhäuser;
Sollen Sie mich den Rat uns
mit einer „Kassette“ auf dem
historischen Bürgberg be-
stehen?
Überlegen Sie gut, ob Sie
einen bleibenden Brand-
fleck zulassen wollen.
Ich wünsche Ihnen viel Ein-
gefiel bei der Lösung dieser
Aufgabe, mit freundlichen Grüßen

© type art satz & grafik · dortmund · ☎ (02 31) 55 73 78-0



Beschlussvorschlag:

Es wird kein konkreter Belang geltend gemacht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 22.02.2022

Bu/Su-305.190

.....
(Der Bearbeiter)

ib Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR